

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paffi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.

promossa da

**Aporti S.r.l.**

Partita IVA: 10444350960

Via San Prospero, n°4

20121 - Milano (Mi)

contro

\*\*\*

\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 269.433,76</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 02/08/2022, il sottoscritto Arch. Paffi Gabriele, con studio in Lungarno Galilei, 8 - 56100 - Pisa (PI), email gabriele.paffi@awn.it, PEC gabriele.paffi@archiworldpec.it, Tel. 050 5200693, Fax 050 5200693, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - Via Vecchia di Pontedera, n°56, piano T, 1, 2

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra posta in Ponsacco, Via Vecchia di Pontedera n°3. Unità immobiliare costituita al piano terreno da due ampi locali adibiti a studio, antibagno, W.c, scala di accesso al piano primo, oltre a resede esclusiva sul fronte nord dell'immobile. Al piano primo l'unità è costituita da disimpegno, ampia cucina, sala pranzo, soggiorno con piccolo balcone, antibagno, wc e scala di accesso al piano secondo costituito da due camere (la più grande con camino in muratura e ripostiglio sovrastante la scala), disimpegno, guardaroba e bagno con piccolo balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - Via Vecchia di Pontedera, n°56, piano T, 1, 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*

## CONFINI

L'unità oggetto di esecuzione risulta confinare, al piano terra, ad ovest con proprietà \*\*\* (part. 38 sub. 11 graffata sub. 22), a nord con proprietà \*\*\* (part. 1136 sub. 5 graffata sub. 12) ed a sud con corte comune ad altre proprietà (part. 730); salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,70 mq	87,80 mq	1,00	87,80 mq	2,80 m	T
Abitazione	66,40 mq	79,42 mq	1,00	79,42 mq	2,80 m	1
Balcone	1,15 mq	1,41 mq	0,25	0,35 mq	0,00 m	1
Abitazione	65,02 mq	79,42 mq	1,00	79,42 mq	2,90 m	2
Balcone	1,15 mq	1,41 mq	0,25	0,35 mq	0,00 m	2
Resede	52,00 mq	52,00 mq	0,05	2,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>249,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>249,94 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	3	35	12		A2	2	10	247 mq	1342,79 €	T, 1, 2	38 sub.32 1823 sub.2
--	---	----	----	--	----	---	----	--------	--------------	---------	----------------------------

### **Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo è l'analisi della documentazione catastale in atti si sono evidenziate alcune lievi difformità.

Il pignoramento risulta relativo al solo bene immobile, riconosciuto con gli identificativi catastali sopra riportati.

L'abitazione pignorata, per lo stato dei luoghi e per quanto evidenziato dalla documentazione catastale in atti risultava comprensiva nella sua consistenza (come da planimetria catastale) anche di una resede esclusiva sul fronte nord.

Tale resede, però, riconosciuta al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Fg. 3 part. 729 come "reliquoato di ente urbano", non risultava pignorata.

Tale anomalia generava contraddizioni e situazioni di confusione tali da rendere impossibile una futura vendita del bene pignorato (abitazione) di fatto strettamente legato ad un altro (resede esclusiva con accesso possibile solo dall'abitazione) catastalmente in condizione di incertezza.

Si sono quindi rese necessarie le seguenti operazioni catastali:

- Pratica Pregeo per "tipo mappale", presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PISA - Territorio, prot. PI0032014 del 24/04/2023, per inserire in mappa, al Catasto Terreni, la porzione di abitazione (relativa ai locali igienici) insistente sulla resede esclusiva (prima part. 729 e successivamente part. 1823);
- Pratica Docfa per "nuova costruzione", presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PISA - Territorio, prot. PI0045242 del 19/06/2023, per trasformare, al Catasto Fabbricati, il fabbricato in attesa di dichiarazione creato dal tipo mappale precedente (F6) in area urbana (F1).
- Pratica Docfa in variazione per "unita' afferenti edificate su area urbana", presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PISA - Territorio, prot. PI0045685 del 21/06/2023, per trasformare, al Catasto Fabbricati, l'area urbana precedentemente originata in civile abitazione (prima part. 1823 e successivamente part. 1823 sub. 1).
- Pratica Docfa in variazione per "fusione , ampliamento", presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PISA - Territorio, prot. PI0045684 del 21/06/2023, per fondere, al Catasto Fabbricati, l'abitazione creata sulla precedente area urbana della resede esclusiva (part. 1823 sub. 1) all'abitazione preesistente e oggetto di esecuzione (part. 35 sub. 11 graffata part. 38 sub. 29) originando una nuova abitazione di tipo civile (A2) (part. 35 sub. 12 graffata part. 38 sub. 32, part. 1823 sub. 2).

La pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione ha determinato, quindi, la modifica degli identificativi catastali e dei dati di superficie.

In particolare il bene evidenziato sull'atto di pignoramento identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Fg. 3 part. 35 sub. 11 graffata part. 38 sub. 29; con superficie totale di 233 mq, è variato in Fg. 3 part. 35 sub. 12 graffata part. 38 sub. 32 e part. 1823 sub. 2; con superficie totale di 247 mq.

E' allegata la planimetria catastale aggiornata.

### **PRECISAZIONI**



Per l'immobile oggetto di esecuzione, appare opportuno segnalare che la scala di accesso al piano primo, per quanto riportato negli atti, ai rogito Dott. Galeazzo Martini, di Compravendita del 12/07/1982, rep. 187116 fasc. 20208, e di Conferimento di azienda di impresa familiare e costituzione di S.a.s. dello 08/09/1992, rep. 3084136 fasc. 29160, risulta a comune con altra unità immobiliare, ma di fatto usata esclusivamente dalla proprietà esecutata.

Risulta opportuno precisare che a seguito delle operazioni effettuate gli identificati catastali riportati sull'atto di pignoramento sono variati.

In particolare:

- immobile riportato sull'atto di pignoramento

Fg. 3 Part. 35 sub. 11 graffata Part. 38 sub. 29; cat. A/2; cl. 2°; consistenza 10 vani; sup. 233; rendita € 1.342,79

- immobile successivo alle operazioni catastali

Fg. 3 Part. 35 sub. 12 graffata Part. 38 sub. 32 Part. 1823 sub. 2; cat. A/2; cl. 2°; consistenza 10 vani; sup. 247; rendita € 1.342,79

## STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta godere della comunanza con altre proprietà su parte della corte che si sviluppa a sud dell'immobile.

Difatti, nell'Atto di compravendita del 12/07/1982, ai rogito Dott. Galeazzo Martini, Notaio in Pontedera, rep. 187116 fasc. 20208, in pagg. 4,5 e 6 si riporta:

"Resta costituita in favore di quanto venduto servitù di passaggio e di sosta anche con veicoli, sulla corte comune con altri con inizio dalla via Vecchia di Pontedera fino a raggiungere il prolungamento verso sud dell'asse muro divisorio tra la parte di fabbricato venduta e la parte che resta alla società venditrice;

.....".

La corte comune citata nell'atto del Notaio Martini, dalle ricerche catastali effettuate, risulta attualmente essere costituita dalla part. 37 e dalla part. 730, identificanti catastalmente beni comuni non censibili (BCNC).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'Atto di compravendita del 12/07/1982, ai rogito Dott. Galeazzo Martini, Notaio in Pontedera, rep. 187116 fasc. 20208, in pagg. 4,5 e 6 si riporta:

"Resta costituita in favore di quanto venduto servitù di passaggio e di sosta anche con veicoli, sulla corte comune con altri con inizio dalla via Vecchia di Pontedera fino a raggiungere il prolungamento verso sud dell'asse muro divisorio tra la parte di fabbricato venduta e la parte che resta alla società venditrice;

- la presente vendita avviene con le esistenti servitù attive e passive, restando però espressamente esclusa ogni servitù di passo e di accesso a tutto quanto venduto sul lato di tramontano, anche se tale accesso è stato fino ad oggi esercitato, restando quindi escluso il costituirsi di quelle servitù anche se nascente per destinazione;

- la parte acquirente si dichiara a conoscenza che l'ingresso e la prima rampa di scale del fabbricato sono condominiali, per cui esiste servitù di passo in favore della proprietà \*\*\*, della servitù di passo sul corridoio al piano primo, sulla seconda rampa di scale, sul ripiano di arrivo, vano cucina, scale di accesso



all'abbaino per ogni necessità relativa alle parti di immobile comune con altri;

- .....

- poiché tra le parti si è convenuto che il tetto limitatamente alla parte che copra il fabbricato passa, per quanto riguarda la società venditrice, alla società acquirente, la parte venditrice resta esonerata da ogni obbligo, spesa e responsabilità per le riparazioni dello stesso, e per diritti di passo per l'accesso al tetto, di eventuali terzi."

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Qualità e stato di manutenzione della costruzione discreto.

Esposizione: nord, sud;

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 280;

Strutture verticali: in muratura portante

Solai: laterocemento

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in sufficiente stato di manutenzione (si evidenziano alcuni segni di umidità di risalita nelle murature del piano terra);

Pavimentazione interna: in gres al piano terra, in parquet ai piani superiori;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con specchiature in vetro trasparente e ferramenta in ottone con oscuranti esterni del tipo a persiana. Porte interne di varie tipologie;

Volte: a ciel di carrozza

Scale: interne in muratura rivestite in parquet;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico, di vecchia realizzazione, sottotraccia con Q.E. dotato di salvavita ed interruttore magnetotermico; impianto idro-termo-sanitario per il riscaldamento e la produzione di acqua calda/fredda con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. Condizionamento al pino terra. Si Allarme.

E' annessa resede esclusiva.

Posto auto: no

Soffitta, cantina o simili: una limitata porzione del piano terra è adibita a locale di sgombero;

Dotazioni condominiali: nessun condominio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta di proprietà del debitore \*\*\* che comunque lo occupa senza alcun titolo opponibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 08/09/1992 al 02/05/2011	***	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Galeazzo Martini	08/09/1992	308413	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	05/10/1992		6640
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/05/2011	***	<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.ssa Sabrina Casarosa	02/05/2011	21717	8891
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	04/05/2011		4646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
San Miniato	02/05/2011	1247			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 24/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni





- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 28/05/2009  
Reg. gen. 8957 - Reg. part. 1847  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: Dott. Roberto Romoli  
Data: 25/05/2009  
N° repertorio: 32059  
N° raccolta: 5574

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 01/06/2017  
Reg. gen. 8412 - Reg. part. 5541  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a.  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*.
- **Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 16/03/2022  
Reg. gen. 4378 - Reg. part. 3147  
Quota: 1/1  
A favore di Aporti S.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, il fabbricato nel quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione risulta, all'interno dell'UTOE n°4 "Ponsacco", facente parte del "Sub-Sistema dell'Edificato di Recente Formazione" (art. 24 NTA Regolamento Urbanistico Ponsacco) nell'"Ambito 1: Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale" ed individuato come "Patrimonio edilizio di interesse storico all'interno delle UTOE" (Allegato V NTA Regolamento Urbanistico Ponsacco).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato soggetto a rilascio, da parte del Responsabile del 3° Settore del Comune di Ponsacco, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985, di Concessione Edilizia in Sanatoria n°86/2000 del 17/07/2000,



prat. 494/1999 del 29/10/1999.

Successivamente è stata presentata, per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, la Denuncia di Inizio Attività, prat. 355/2000 del 21/09/2000, con relativa Comunicazione di Fine Lavori/Attestazione di Agibilità del 25/09/2003, integrata in data 10/11/2003.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Durante i sopralluoghi si sono evidenziate alcune difformità interne consistenti in:

- al piano terra non risulta realizzato l'antibagno evidenziato, sui grafici dell'ultima autorizzazione, all'angolo nord-est del locale studio; sono invece stati realizzati, e non riportati sui grafici autorizzativi, un camino con relativa canna fumaria all'estremo opposto di nord-ovest ed un piccolo manufatto di altezza di un metro circa con ripiano svuota-tasche all'accesso dal vano scala;
- al piano primo sono stati realizzati, in maniera difforme da quanto riportato sui ridetti grafici, i due scalini nel locale cucina per superare il dislivello con il vano scala (scalini molto meno invasivi), l'antibagno nel locale soggiorno e le aperture allo sbarco della scala, oltre al camino con canna fumaria nella cucina;
- al piano secondo, ancora, è stato realizzato e non evidenziato sui grafici, un grande camino in muratura nella camera più grande (posta a sud) e non è stata realizzata la porta di accesso al bagno dalla camera più piccola (posta a nord).

Anche esternamente si evidenzia una difformità sulla sagoma del volume dove è posto il locale igienico al piano terra, che risulta ampliata rispetto a quanto riportato sui grafici dello stato legittimo.

Le difformità evidenziate risultano comunque sanabile, salvo formale interpello del Comune di Ponsacco che si esprimerà nel merito, attraverso pratica di Accertamento di Conformità. A tal proposito si ipotizza una spesa complessiva per regolarizzazione della legittimità, compresa di spese tecniche, pari ad € 6.500,00.

In merito agli impianti non risulta possibile verificare la conformità alle normative vigenti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La procedura prevede, per il bene oggetto di esecuzione, la creazione di un solo lotto.

La vendita dei beni risulta non soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - Via Vecchia di Pontedera, n°56, piano T, 1, 2  
 Fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra posta in Ponsacco, Via Vecchia di Pontedera n°3. Unità immobiliare costituita al piano terreno da due ampi locali adibiti a studio, antibagno, W.c, scala di accesso al piano primo, oltre a resede esclusiva sul fronte nord dell'immobile. Al piano primo l'unità è costituita da disimpegno, ampia cucina, sala pranzo, soggiorno con piccolo balcone, antibagno, wc e scala di accesso al piano secondo costituito da due camere (la più grande con camino in muratura e ripostiglio sovrastante la scala), disimpegno, guardaroba e bagno con piccolo balcone.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 35, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 38 sub.32 1823 sub.2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 287.431,00  
 Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto Ponsacco (PI) - Via Vecchia di Pontedera, n°56, piano T, 1, 2	249,94 mq	1.150,00 €/mq	€ 287.431,00	100,00%	€ 287.431,00
				Valore di stima:	€ 287.431,00

Valore di stima: € 287.431,00

### Deprezzamenti



<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Presenza servitù e comunanze eventualmente eliminabili	2,00	%

**Valore finale di stima: € 269.433,76**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 22/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Paffi Gabriele

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI CESSIONE DI QUOTE E MODIFICA DI PATTI SOCIALI DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE
- ✓ N° 3 Altri allegati - LEGITTIMITA' URBANISTICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA



---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - Via Vecchia di Pontedera, n°56, piano T, 1, 2  
Fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra posta in Ponsacco, Via Vecchia di Pontedera n°3. Unità immobiliare costituita al piano terreno da due ampi locali adibiti a studio, antibagno, W.c, scala di accesso al piano primo, oltre a resede esclusiva sul fronte nord dell'immobile. Al piano primo l'unità è costituita da disimpegno, ampia cucina, sala pranzo, soggiorno con piccolo balcone, antibagno, wc e scala di accesso al piano secondo costituito da due camere (la più grande con camino in muratura e ripostiglio sovrastante la scala), disimpegno, guardaroba e bagno con piccolo balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 35, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 38 sub.32 1823 sub.2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, il fabbricato nel quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione risulta, all'interno dell'UTOE n°4 "Ponsacco", facente parte del "Sub-Sistema dell'Edificato di Recente Formazione" (art. 24 NTA Regolamento Urbanistico Ponsacco) nell'"Ambito 1: Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale" ed individuato come "Patrimonio edilizio di interesse storico all'interno delle UTOE" (Allegato V NTA Regolamento Urbanistico Ponsacco).

**Prezzo base d'asta: € 269.433,76**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.433,76**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - Via Vecchia di Pontedera, n°56, piano T, 1, 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 35, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 38 sub.32 1823 sub.2	<b>Superficie</b>	249,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra posta in Ponsacco, Via Vecchia di Pontedera n°3. Unità immobiliare costituita al piano terreno da due ampi locali adibiti a studio, antibagno, W.c, scala di accesso al piano primo, oltre a resede esclusiva sul fronte nord dell'immobile. Al piano primo l'unità è costituita da disimpegno, ampia cucina, sala pranzo, soggiorno con piccolo balcone, antibagno, wc e scala di accesso al piano secondo costituito da due camere (la più grande con camino in muratura e ripostiglio sovrastante la scala), disimpegno, guardaroba e bagno con piccolo balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione non risulta di proprietà del debitore *** che comunque lo occupa senza alcun titolo opponibile.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 28/05/2009  
Reg. gen. 8957 - Reg. part. 1847  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a.  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: Dott. Roberto Romoli  
Data: 25/05/2009  
N° repertorio: 32059  
N° raccolta: 5574

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 01/06/2017  
Reg. gen. 8412 - Reg. part. 5541  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a.  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*.
- **Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 16/03/2022  
Reg. gen. 4378 - Reg. part. 3147  
Quota: 1/1  
A favore di Aporti S.r.l.  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*.

