

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. n.78, piano t.....	4
Bene N° 2 - Istituto di credito ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. e via C. Menotti, piano t.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarietà.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
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
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarietà.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15

Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2018 del R.G.E.	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20



Firmato Da: C.E.I. ALIQU. Emesso Da: ADI1818DEC S O A. NIG CA 2 Scrittura: E74E74E8-0471760066147079261914

INCARICO

In data 11/08/2018, il sottoscritto Ing. Cei Claudio, con studio in Via Antonio Cei, 13 - 56123 - Pisa (PI), email ceistudiotecnicopisa@gmail.com, PEC claudio.cei@ordineingegneripisa.it, Tel. 050 552187, Fax 050 552187, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. n.78, piano t
- **Bene N° 2** - Istituto di credito ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. e via C. Menotti, piano t

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA P. N.78, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, elevato di più piani fuori terra, con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica (via Valdera P. n.78), inserito in una zona con attività commerciali.
Il C.T.U. allega n.2 fotografie (doc.7).

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato si è svolto in data 10/09 u.s. alla presenza del proprietario.

BENE N° 2 - ISTITUTO DI CREDITO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA P. E VIA C. MENOTTI, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare ad uso istituto di credito ubicata al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale elevato di più piani fuori terra, con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica, inserito in una zona con attività commerciali.
Il C.T.U. allega n.2 fotografie (doc.7).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. n.78, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

PARTI COMUNI

E' compresa la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai piani in latero cemento armato. Infissi esterni in cristalli con intelaiatura in acciaio, pareti interne in laterizio.

Altezza dei locali pari a ml 3,43 con controsoffittatura per la canalizzazione impianti (altezza utile pari a ml 3,13. Impianto elettrico ed idrico a traccia interna.

Dovranno essere eseguite alcune opere quali adeguamento impianti, sistemazione infissi, revisione dell'impianto di messa a terra, rifacimento di parte della pavimentazione, imbiancatura, ecc...

E' compresa la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Nel corso del sopralluogo (10/09 u.s.) l'immobile non era occupato da persone, ma all'interno di esso esiste arredamento da "sala giochi".

Con contratto di locazione del 14/10/2008, registrato alla Agenzia delle Entrate di Pontedera il 15/10/2008 al n.4560 serie 3 (doc.9), la [redacted] concede in locazione alla [redacted]. l'immobile de quo. La durata della locazione è fissata in 6 anni con inizio dal 14/10/2008 e si rinnoverà tacitamente nei modi previsti dall'art.27, 28 e 29 della L. 392/78.

Il canone annuo di locazione è pari a € 13.200,00, oltre IVA, da corrispondere in 12 rate mensili di € 1.100,00, oltre IVA.

Tale contratto di locazione risulta stipulato in data anteriore al pignoramento (atto di pignoramento del 08/05/2018, trascritto il 14/05/2018).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1993 al 08/01/2003	[redacted] il bene è pervenuto per effetto della successione "mortis"	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Apertura di credito in conto corrente fondiaria
Iscritto a Livorno il 03/04/2007
Reg. gen. 6965 - Reg. part. 2136
Importo: € 1.000.000,00
A favore di Banca di Cascina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 500.000,00
Note: L'ipoteca grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari censite al NCEU, foglio 3, particelle 291 sub. 15 e 291 sub.16.
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 25/01/2012
Reg. gen. 1151 - Reg. part. 140
Importo: € 1.000.000,00
A favore di Banca di Cascina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 500.000,00
Note: L'ipoteca grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari censite nel foglio 3, particelle 291 sub. 15 e 291 sub.16.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 09/03/2018
Reg. gen. 3931 - Reg. part. 607
Importo: € 20.000,00
A favore di Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Note: L'ipoteca giudiziale grava, tra altri beni, sulle unità immobiliari censite nel foglio 3, particelle 291 sub.15 e 291 sub.16.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 14/05/2018
Reg. gen. 7404 - Reg. part. 5102
A favore di Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Note: Il pignoramento immobiliare è stato emesso dal Tribunale di Pisa, Sezione Distaccata di Pontedera, in data 08/05/2018, repertorio 2461.

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono emerse irregolarità riguardanti la normativa urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato condominiale, dove insiste l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in data anteriore il 01/09/1967, più precisamente con progetto approvato il 20/05/1967 verbale 66 bis, ed è stato dichiarato abitabile il 27/09/1968.

Per modifiche di superfici conseguenti allo spostamento della centrale termica esiste Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2005/059 (pratica edilizia n. 0000/1259) del 22/09/2005.

Per redistribuzione degli spazi interni è stata presentata D.I.A. in data 09/11/2005, protocollo 16882 (pratica n. 2005/377) con integrazione del 07/12/2005.

La D.I.A., pratica edilizia 483 del 20/12/2006, riguarda opere di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (da commerciale a direzionale).

La pratica 508 del 17/12/2008 riguarda opere di manutenzione straordinaria.

La pratica 227 del 2009 riguarda la nuova distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è conforme alla suddetta variante D.I.A. salvo l'esecuzione di alcune opere interne: piccolo vano, all'interno, subito dopo la porta di ingresso; eliminazione di alcune paretine nella "sala attività 2"; demolizione della parete divisoria fra la "sala 2" e la "sala 3" e realizzazione di nuova parete all'interno della "sala 3" a distanza di ml 4,00 circa da quella demolita, in direzione ovest.

Per sanare queste opere interne andrà presentata la CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) TARDVA cioè pagando la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, oppure ripristinando lo stato dei luoghi approvato.

Oltre alla suddetta sanzione dovranno essere elaborate le nuove planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La [REDACTED] ha un debito nei confronti del Condominio pari a € 1.179,99.

Tale importo riguarda sia il presente immobile (sala giochi) sia l'immobile di cui al Lotto n.2 (istituto di credito). Questi 2 immobili, pur avendo ciascuno un proprio subalterno (sala giochi partic. 291 sub.15) e istit. di credito partic. 291 sub.16) hanno un'unica quota millesimale pari a 340 millesimi.

L'assemblea non ha deliberato lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria; l'intervento di ripristino dei balconi, reso obbligatorio a causa della caduta di intonaco, non riguarda la proprietà della [REDACTED] in quanto trattasi di balconi aggettanti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Istituto di credito ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. e via C. Menotti, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/10/1993	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez., Fig. 3, Part. 291, Sub. 1 Categoria C1 Superficie catastale
Dal 30/06/1987 al 20/07/2006	Successivamente: [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez., Fig. 3, Part. 291, Sub. 1 Categoria C1 Superficie catastale
Dal 05/10/1993 al 08/01/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 291, Sub. 1 Categoria C1
Dal 08/01/2003 al 15/12/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 291, Sub. 1 Categoria C1
Dal 15/12/2005 al 22/08/2018	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 3, Part. 291, Sub. 15 Categoria C1 Superficie catastale ,
Dal 20/07/2006 al 07/03/2007	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez., Fig. 3, Part. 291, Sub. 14 Categoria D8 Superficie catastale
Dal 07/03/2007 al 22/08/2018	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez., Fig. 3, Part. 291, Sub. 16 Categoria D5 Superficie catastale

Il C.T.U. allega storico catastale (doc.3).

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	291	16		D5				7160		

Corrispondenza catastale

Il C.T.U. allega estratto di mappa catastale (doc.4) e planimetria catastale (doc.6).

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale si presenta in condizioni corrispondenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Dovranno essere eseguite alcune opere quali adeguamento impianti, sistemazione infissi, revisione impianto messa a terra, rifacimento di parte della pavimentazione, imbiancatura, ecc...normali condizioni di manutenzione e conservazione.



PARTI COMUNI

E' compresa la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai piani in latero cemento armato. Infissi esterni in cristalli e alluminio anodizzato, pareti interne in prefabbricato.

Altezza dei locali pari a ml 3,00. Impianto elettrico ed idrico a traccia interna.

Dovranno essere eseguite alcune opere quali adeguamento impianti, sistemazione infissi, revisione impianto messa a terra, rifacimento di parte della pavimentazione, imbiancatura, ecc...

E' compresa la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo (10/09 u.s.)l'immobile non era occupato ne da persone, ne da cose.

Con contratto di locazione del 15/03/2018, registrato alla Agenzia delle Entrate di Pontedera, il 20/03/2018 al n.953 serie 3 (doc.8), la ██████████, concede in locazione alla ██████████. Le parti concordano che l'immobile in oggetto necessita di opere anche di natura straordinaria (adeguamento impianti, sistemazione degli infissi, pavimenti, coloritura, ecc...) che saranno a carico della conduttrice.

La durata della locazione è fissata in 6 anni con inizio dal 15/03/2018 e si rinnoverà tacitamente nei modi previsti dall'art.27, 28 e 29 della L. 392/78.

Il canone annuo di locazione è pari a € 5.000,00, oltre IVA. Il pagamento dei canoni decorrerà a partire da Aprile 2019; da 01/04/2019 al 31/03/2020 il canone sarà di € 3.000,00 oltre IVA; dal 01/04/2020 al 31/03/2021 il canone sarà di € 4.000,00 oltre IVA; dal 01/04/2021 il canone andrà a regime e sarà di € 5.000,00 oltre IVA.

Tale contratto di locazione risulta stipulato in data anteriore il pignoramento (atto di pignoramento del 08/05/2018, trascritto il 14/05/2018).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1993 al 08/10/2003	[redacted] nato [redacted] pervenuto per successione "mortis in causa" di [redacted] apertasi il [redacted] (dich. di successione Uff.Reg. Pontedera 14/06/2001, n.27, vol.956, trascritta a Livorno il 16/11/2001, n.gen. 17634, part. 10482.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	05/10/1993	329884	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	02/07/2001	9950	6020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 15/12/2005	[redacted] acquista da [redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	08/01/2003	236772	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	11/01/2003	463	333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2005 al 19/06/2018	[redacted] acquista da [redacted].	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lia Gabri	15/12/2005	6748	3687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	27/12/2005	27672	13789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il C.T.U. fa rilevare che nella relazione notarile del Dott. Roberto Romoli è stata erroneamente scritta la data dell'atto di compravendita rogato Notaio Lia Gabri cioè 15 dicembre 2015 (errato) in luogo di 15 dicembre 2005 (esatto).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale, dove insiste l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in data anteriore il 01/09/1967, più precisamente con progetto approvato il 20/05/1967 verbale 66 bis, ed è stato dichiarato abitabile il 27/09/1968.

Per modifiche di superfici conseguenti allo spostamento della centrale termica esiste Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2005/059 (pratica edilizia n. 0000/1259) del 22/09/2005.

Per redistribuzione degli spazi interni è stata presentata D.I.A. in data 09/11/2005, protocollo 16882 (pratica n. 2005/377) con integrazione del 07/12/2005.

La D.I.A., pratica edilizia n. 483 del 20/12/2006, riguarda la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (da commerciale a banca).

La pratica n. 508 del 17/12/2008 riguarda "opere interne" di manutenzione straordinaria.

La pratica 227 del 2009 riguarda nuova distribuzione degli spazi interni.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle suddette pratiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La [REDACTED] ha un debito nei confronti del Condominio pari a € 1.179,99.

Tale importo riguarda sia il presente immobile (istituto di credito) sia l'immobile di cui al Lotto n.2 (sala giochi). Questi 2 immobili, pur avendo ciascuno un proprio subalterno (sala giochi partic. 291 sub.15) e istit. di credito partic. 291 sub.16) hanno un'unica quota millesimale pari a 340 millesimi.

L'assemblea non ha deliberato lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria; l'intervento di ripristino dei balconi, reso obbligatorio a causa della caduta di intonaco, non riguarda la proprietà della [REDACTED] in quanto trattasi di balconi aggettanti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili pignorati sono stati formati n.2 Lotti:

Lotto n.1: locale commerciale; al NCEU foglio 3, particella 291 sub.16;

Lotto n.2: locale istituto di credito; al NCEU foglio 3, particella 291 sub.15.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. n.78, piano t
 Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, elevato di più piani fuori terra, con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica (via Valdera P. n.78), inserito in una zona con attività commerciali. Il C.T.U. allega n.2 fotografie (doc.7).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 291, Sub. 15, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 150.500,00
 Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in primo luogo comparativamente cioè in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche:
 $\text{€}/\text{mq } 850,00 \times \text{mq } 160,00 = \text{€ } 136.000,00=$
 Poiché il valore di un immobile, con particolare riferimento a quello in oggetto, è connesso al prezzo d'uso dello stesso, e settoriale, in relazione al saggio medio di rendimento immobiliare, a titolo di riscontro, viene eseguita anche la valutazione del cespite in base alla capitalizzazione del reddito lordo ritraibile (€ 13.200,00) e, assunto un opportuno saggio di rendimento lordo medio per comparazione ($r = 8,00\%$), sempre in base a concrete esperienze di mercato, si perverrà alla determinazione del valore capitale: $V = 13.200 / 8,00\% = \text{€ } 165.000,00=$
 Mediando i 2 suddetti valori (€ 136.000,00 e € 165.000,00) si ha: $V = 150.500,00=$
 La quota in vendita (100,00%) ammonta a € 150.500,00=

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ponsacco (PI) - via Valdera P. n.78, piano t	160,00 mq	0,00 €/mq	€ 150.500,00	100,00	€ 150.500,00
				Valore di stima:	€ 150.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Istituto di credito ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. e via C. Menotti, piano t
 Trattasi di unità immobiliare ad uso istituto di credito ubicata al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale elevato di più piani fuori terra, con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica, inserito in una zona con attività commerciali. Il C.T.U. allega n.2 fotografie (doc.7).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 291, Sub. 16, Categoria D5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 230.825,00
 Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in primo luogo comparativamente cioè in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche:
 $\text{€}/\text{mq } 650,00 \times \text{mq } 341,00 = \text{€ } 221.650,00=$
 Poiché il valore di un immobile, con particolare riferimento a quello in oggetto, è connesso al

prezzo d'uso dello stesso, e settoriale, in relazione al saggio medio di rendimento immobiliare, a titolo di riscontro, viene eseguita anche la valutazione del cespite in base alla capitalizzazione del reddito lordo ritraibile (€ 18.000,00) e, assunto un opportuno saggio di rendimento lordo medio per comparazione ($r = 7,50\%$), sempre in base a concrete esperienze di mercato, si perverrà alla determinazione del valore capitale: $V = 18.000 / 7,50\% = € 240.000,00=$
 Mediando i 2 suddetti valori (€ 221.650,00 e € 240.000,00) si ha: $V = 230.825,00=$
 La quota in vendita (100,00%) ammonta a € 230.825,00=

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Istituto di credito Ponsacco (PI) - via Valdera P. e via C. Menotti, piano t	341,00 mq	0,00 €/mq	€ 230.825,00	100,00	€ 230.825,00
Valore di stima:					€ 230.825,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pisa, li 19/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cei Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 22/08/2018)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 22/08/2018)
- ✓ N° 2 Foto (Aggiornamento al 10/09/2018)
- ✓ Altri allegati - n.2 contratti di locazione, relazione notarile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. n.78, piano t
Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, elevato di più piani fuori terra, con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica (via Valdera P. n.78), inserito in una zona con attività commerciali. Il C.T.U. allega n.2 fotografie (doc.7).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 291, Sub. 15, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non sono emerse irregolarità riguardanti la normativa urbanistica.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Istituto di credito ubicato a Ponsacco (PI) - via Valdera P. e via C. Menotti, piano t
Trattasi di unità immobiliare ad uso istituto di credito ubicata al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale elevato di più piani fuori terra, con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica, inserito in una zona con attività commerciali. Il C.T.U. allega n.2 fotografie (doc.7).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 291, Sub. 16, Categoria D5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non sono emerse irregolarità riguardanti la normativa urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Valdera P. n.78, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 291, Sub. 15, Categoria C1	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Il locale commerciale si presenta in condizioni corrispondenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Dovranno essere eseguite alcune opere quali adeguamento impianti, revisione impianto messa a terra, sistemazione infissi, rifacimento di parte della pavimentazione, imbiancatura, ecc...		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, elevato di più piani fuori terra, con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica (via Valdera P. n.78), inserito in una zona con attività commerciali. Il C.T.U. allega n.2 fotografie (doc.7).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Istituto di credito			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Valdera P. e via C. Menotti, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Istituto di credito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 291, Sub. 16, Categoria D5	Superficie	341,00 mq
Stato conservativo:	Il locale commerciale si presenta in condizioni corrispondenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Dovranno essere eseguite alcune opere quali adeguamento impianti, sistemazione infissi, revisione impianto messa a terra, rifacimento di parte della pavimentazione, imbiancatura, ecc...normali condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso istituto di credito ubicata al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale elevato di più piani fuori terra, con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica, inserito in una zona con attività commerciali. Il C.T.U. allega n.2 fotografie (doc.7).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Firmato digitalmente da

claudio cei

CAI - cef. 01/09/2009
C = ORDINE DEGLI AVVOCATI
DELLA PROVINCIA DI PISA
8807110507
C = IT

