TRIBUNALE DI PISA

Sezione Procedure Concorsuali

L.G. N.32/2025

allegato N.8 – Perizia versione privacy

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Perizia dell'esperto *******, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.32/2025 -

****



SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 7
Confini 7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 9
Bene N° 3 - TERRENO ubicatO a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 9
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 10

Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22 13
Provenienze Ventennali 13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 16
Formalità pregiudizievoli 17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 18
Normativa urbanistica 18
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 18

Regolarità edilizia 19
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi 20
Vincoli od oneri condominiali 20
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T 20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22 20
Stima / Formazione lotti 20
Elenco allegati: 22

INCARICO

In data 7/01/2026, il sottoscritto *******, con studio in *******, email *******, PEC *******, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.32/2025 e in pari data accettava l'incarico proposto dal curatore *******.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale sita in Ponsacco, via Einaudi n.22, elevata su un unico piano fuori terra, posta in adiacenza di un altro fabbricato (lato nord dello stesso), composta da ingresso, ufficio, disimpegno, ripostiglio, antibagno, bagno, ampio magazzino, ulteriori ripostiglio, antibagno e bagno. Nel vano adibito a magazzino è presente un soppalco realizzato con struttura metallica. La superficie netta dell'immobile è di circa mq.97,00, altezza interna mt.3,70.
L'accesso all'immobile avviene da via Einaudi, inizialmente mediante un terreno agricolo (bene n.3) e poi da un'area urbana (bene n.2).

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato in data 27/03/2026 alla presenza del custode, ******* *******

L'immobile è esente IVA, ma il curatore potrà esercitare l'opzione ai sensi dell'ex art.10, 1°comma, n.8-ter) del DPR 633/72.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Piena proprietà di un'area urbana, sita a Ponsacco via Einaudi n.22, di forma regolare, antistante al magazzino di cui al bene 1, adibita a resede e parcheggio, della superficie di mq.34. Vi si accede dalla predetta via mediante un terreno agricolo (bene n.3).

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato in data 27 marzo 2026 alla presenza del custode, ******* *******

L'immobile è esente IVA, ma il curatore potrà esercitare l'opzione ai sensi dell'ex art.10, 1°comma, n.8-ter) del DPR 633/72.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Piena proprietà di un terreno agricolo adibito in parte a resede e parcheggio del bene n.1 ed in parte a verde, sito a Ponsacco via Einaudi, di forma regolare, della superficie di mq.110. Vi si accede direttamente dalla predetta via ed è delimitato da una recinzione metallica di cantiere.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato in data 27 marzo 2026 alla presenza del custode, ******* *******.

L'immobile è esente IVA, ma il curatore potrà esercitare l'opzione ai sensi dell'ex art.10, 1°comma, n.8-ter) del DPR 633/72.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

In data 03/02/2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società debitrice, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

In data 13/04/2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società debitrice, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22

In data 13/04/2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società debitrice, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- *******. (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: *******
  Partita IVA: *******

****
****

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

- *******. (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- ******* (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: *******
  Partita IVA: *******
  ****
  ****

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

- ******* (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- ******* (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: *******
  Partita IVA: *******
  ****
  ****

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

- ******* (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Il magazzino confina a nord con proprietà *******, ad ovest con proprietà ******* e *******, ad est in parte con area urbana part.1798 (bene n.2) e in parte con proprietà *******, a sud con proprietà *******, ******* e *******, il tutto salvo se altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'area urbana confina a nord con proprietà *******, ad ovest con part.218 sub.8 (bene 1), a sud con proprietà *******, ******* e *******, ad est con la part.1800 (bene 3), il tutto salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Il terreno confina a nord con proprietà Comune di Ponsacco, ad ovest in parte con la part.1798 (bene 2) ed in parte con proprietà *******, ad est con via Einaudi, a sud con proprietà *******, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino artigianale	97,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	3,70 m	terra
			Superficie convenzionale complessiva:	114,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	34,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq		terra
			Superficie convenzionale complessiva:	34,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	110,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/2006** al **15/06/2011**	******* nato a ******* il ******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 218, Sub. 4 Categoria D/7 Rendita € 1.302,00 Piano T
Dal **15/06/2011** al **11/05/2012**	******* con sede a *******, proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 218, Sub. 8 Categoria D/7 Rendita € 840,00 Piano T
Dal **11/05/2012** al **12/11/2018**	******* con sede a *******,	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 218, Sub. 8

	proprietario per 1/1	Categoria C/2 Cl.3, Cons. 100 Superficie catastale 113 mq Rendita € 351,19 Piano T
Dal **12/11/2018** al **27/09/2019**	******* con sede a ******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 218, Sub. 8 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 98 Superficie catastale 114 mq Rendita € 192,33 Piano T
Dal **27/09/2019** al **16/04/2026**	******* con sede a ******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 218, Sub. 8 Categoria C/3 Cl.U, Cons. 108 Superficie catastale 114 mq Rendita € 624,71 Piano T

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/12/2016** al **28/12/2020**	******* nato a ******* il *******proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 218, Sub. 11 Categoria F/1, Cons. 83 Piano T
Dal **28/12/2020** al **16/04/2026**	******* con sede a ******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1798 Categoria F/1, Cons. 34 Piano T

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/06/1995** al **20/10/2006**	******* nata a ******* proprietaria per 1/2; ******* nata a ******* il ******* proprietaria per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 28 Qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq.25.500, R.D. € 161,49, R.A. € 118,53
Dal **20/10/2006** al **22/12/2020**	******* nato ******* il ******* proprietario per 1/3 in comunione legale con ******* nata a ******* il *******; ******* nato a ******* il ******* proprietario per 1/3; ******* nato a ******* il ******* proprietario per 1/3	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 1519 Qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq.590, R.D. € 3,74, R.A. € 2,74
Dal **22/12/2020** al **16/04/2026**	******* con sede a ******* proprietario per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 1800 Qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq.110, R.D. € 0,70, R.A. € 0,51

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	218	8		C/3	U	108	114 mq	624,71 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1798			F/1		34			T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico catastale esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1800				Seminativo arborato	1	110	0,70 €	0,51 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si evidenziano alcuni ammaloramenti degli intonaci esterni della facciata principale dovuti ad umidità di risalita ed alcuni ammaloramenti degli intonaci interni dovuti ad alcune infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'area urbana si presenta in normale stato conservativo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Il terreno si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento ai muri perimetrali ed alle facciate.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'immobile gode di servitù attive e passive, come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza. A tal proposito si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Antonio Marinella del 25/06/2020 rep.469 è citata la seguente servitù: "L'accesso a quanto in oggetto avviene esercitando la servitù costituita con l'atto a rogito notaio Angelo D'Errico di Ponsacco del 13 ottobre 2011, di cui sopra, atto al quale le parti fanno espresso riferimento per quanto altro in esso contenuto dichiarando di ben conoscere ed accettare".
Nell'atto ai rogiti Notaio Angelo D'Errico del 13/10/2011 rep.44436 viene costituita la seguente servitù: "al fine di consentire l'accesso al bene compravenduto dalla strada di nuova lottizzazione il signor ******* costituisce servitù, di cui è stato già tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita di cui appresso, a carico di porzione del resede annesso all'unità immobiliare posta in comune di Ponsacco, all'interno della via Valdera P., rappresentata, anche con riferimento alla planimetria depositata in catasto, al catasto dei fabbricati di detto comune, foglio 3, particella 218 sub.9, categoria D/7, rendita euro 222,00; ed a favore del capannone posto in Comune di Ponsacco, all'interno della via Valdera P., rappresentato, anche con riferimento alla planimetria

depositata in catasto, al catasto dei fabbricati di detto comune, foglio 3, dalla suddetta particella 218 sub.8, la cui descrizione, confini e completa rappresentazione catastale devono intendersi qui interamente riportati e ritrascritti, oggetto della vendita di cui al presente atto a favore della "*******" che accetta; servitù consistente nel diritto di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo consentito dallo stato dei luoghi, per una larghezza costante di ml 3,5 (tre virgola cinque), affinchè il fondo dominante possa avere accesso dalla strada di nuova lottizzazione attraverso il fondo servente; con la precisazione che detta servitù dovrà essere esercitata sulla porzione di terreno evidenziata con colore giallo nell'elaborato grafico che esaminato ed approvato dalle parti, e firmato dalle parti stesse e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "c" per formarne parte integrante e sostanziale".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'immobile gode di servitù attive e passive, come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza. Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Antonio Marinella del 27/07/2021 rep.1529 viene riportato quanto segue:
- convenzione edilizia stipulata con atto a rogito notaio Sabrina Casarosa di San Miniato del 10/12/2001, trascritto a Livorno il 21/12/2001 al numero 11762 particolare;
- servitù di passo costituita con atto a rogito notaio Angelo D'Errico di Ponsacco il 13/10/2011, trascritto a Livorno il 24/10/2011 al numero 11029 particolare che viene ad estinguersi per confusione a seguito della stipula del presente atto;
- convenzione edilizia stipulata con atto a rogito notaio Simone Anzellotti di Ponsacco il 26/07/2016, trascritto a Livorno il 16/08/2016 al numero 9159 particolare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

VEDI BENE N.2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Il magazzino presenta le seguenti caratteristiche: strutture verticali in muratura mista (pietra e mattoni); solaio di copertura in c.a.; manto di copertura in tegole marsigliesi; pareti esterne in muratura intonacate al civile; pareti interne in parte in muratura, in parte in cartongesso, tutte intonacate al civile; pavimentazione in piastrelline di klinker; porta di ingresso in metallo; porte interne in legno tamburato; finestra in legno e vetro. I due bagni sono dotati di sanitari al completo, ma sono da ultimare per la parte impiantistica; presentano una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; predisposizione per boiler elettrico e areazione forzata elettrica. Impianti: elettrico distribuito in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne; idrico per l'adduzione di acqua corrente; di condizionamento e riscaldamento con split in ogni stanza.
Si precisa che la zona ufficio e del relativo bagno è controsoffittata con pannelli di cartongesso.
Il soppalco ubicato nella zona magazzino è realizzato in struttura metallica.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'area urbana è in parte pavimentata ed in parte a terra e ghiaia ed è delimitata da una recinzione metallica di cantiere. Il confine sud è delimitato da un muretto in bozze.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Il terreno è in parte a verde ed in parte a terra e ghiaia ed è delimitato da una recinzione metallica di cantiere. Il confine sud è delimitato da un muretto in bozze.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'immobile risulta libero da persone, occupato in parte da materiale edile e idricosanitario della ditta.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

L'area risulta occupata in parte da materiale edile della ditta.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22

Il terreno risulta occupato in parte da materiale edile della ditta.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 17/11/1976 al 24/10/2011</td><td rowspan="11">******* nato a ******* il *******, nudo proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******

* ******* nata a ******* il *******, usufruttuaria per 1/1</td><td colspan="4">Verbale testamento olografo in morte di *******</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Galeazzo Martini di Pontedera (PI)</td><td>05/11/1976</td><td>158125</td><td>15870</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Livorno</td><td>17/11/1976</td><td></td><td>5428</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Pontedera</td><td>09/11/1976</td><td>3105</td><td>189</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 24/10/2011 al 30/05/2019</td><td rowspan="6">****** con sede a ******** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ********</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco (PI)</td><td>13/10/2011</td><td>44436</td><td>12135</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

		Conservatoria di Livorno	24/10/2011	16885	11030
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/05/2019** al **02/07/2020**	******* srl con sede in *******, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Cessione di rapporti giuridici e beni leasing**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mario Zanchi di Siena	30/05/2019	37759	19006
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Siena	03/06/2019	3121	
Dal **02/07/2020** al **02/02/2026**	******* con sede in *******, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Marinella di Pontedera (PI)	25/06/2020	469	397
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	02/07/2020	8669	5828
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

*Si precisa che il sig. ******* è divenuto proprietario dell'intero a seguito della morte dell'usufruttuaria ******* deceduta il 3/01/1990.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/11/1976 al 30/07/2021</td><td rowspan="8">******* nato a ******* il *******, nudo proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******

* ******* nata a ******* il *******, usufruttuaria per 1/1</td><td colspan="4">Verbale testamento olografo in morte di *******</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Galeazzo Martini di Pontedera (PI)</td><td>05/11/1976</td><td>158125</td><td>15870</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Livorno</td><td>17/11/1976</td><td></td><td>5428</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Pontedera (PI)</td><td>09/11/1976</td><td>3105</td><td>189</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/07/2021 al 02/02/2026</td><td rowspan="8">******* con sede a *******
proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Antonio Marinella di Pontedera (PI)</td><td>27/07/2021</td><td>1529</td><td>1244</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Livorno</td><td>30/07/2021</td><td>14300</td><td>9860</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

*Si precisa che il sig. ******* è divenuto proprietario dell'intero a seguito della morte dell'usufruttuaria ******* deceduta il 3/01/1990.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Periodo	Proprietà				
Dal **27/06/1995** al **18/12/2006**	******* nata a ****** ******* proprietaria per 1/2; ******* nata a ******* il ******* proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Ante ventennio**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/12/2006** al **30/07/2021**	******* nato ******* il ******* proprietario per 1/3 in comunione legale con ******* nata a ******* il *******; ******* nato a ******* il ******* proprietario per 1/3; ******* nato a ******* il ******* proprietario per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco (PI)	14/12/2006	31607	9348
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	18/12/2006	26939	15242
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/07/2021** al **02/02/2026**	******* con sede a ******* proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Marinella di Pontedera (PI)	27/07/2021	1529	1244
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	30/07/2021	14300	9860
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 3/02/2026 presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritta a Livorno il 22/07/2020
  Reg. gen. 9876 - Reg. part. 1784
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.000,00
  A favore della *******
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritta a Livorno il 02/02/2026
  Reg. gen. 1600 - Reg. part. 1094
  Quota: 1/1
  A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *******
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono € 35,00; per cancellare la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale occorrono € 294,00.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 13/04/ 2026 presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritta a Livorno il 02/02/2026
  Reg. gen. 1600 - Reg. part. 1094

Quota: 1/1
A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *******
Contro *******
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 13/04/2026 presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritta a Livorno il 02/02/2026
  Reg. gen. 1600 - Reg. part. 1094
  Quota: 1/1
  A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *******
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Ponsacco l'immobile ricade:
- nel Piano Strutturale vigente, nell'area interna al perimetro del territorio urbanizzato disciplinato dall'art.14 "Il perimetro del territorio urbanizzato" della Disciplina di Piano - UTOE 1 IL CAPOLUOGO disciplinata dall'art.37 della Disciplina di Piano; aree non idonee per fotovoltaico a terra-Coni visivi (LR 11/2011); aree tutelate per legge-Fasce rispetto corsi acqua tutelati ai sensi dell'art.142 lett. b) del D.Lgs.42/2004;
- nel Piano Operativo Comunale vigente, Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale Zona B1 tessuti misti disciplinata dagli artt.44-45 delle NTA.
Il tutto come meglio indicato nel certificato di destinazione urbanistica n.06/2026 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 18/02/2026.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

VEDI BENE N.1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Ponsacco l'immobile ricade:
- nel Piano Strutturale vigente, nell'area interna al perimetro del territorio urbanizzato disciplinato dall'art.14 "Il perimetro del territorio urbanizzato" della Disciplina di Piano - UTOE 1 IL CAPOLUOGO disciplinata dall'art.37 della Disciplina di Piano; aree non idonee per fotovoltaico a terra-Coni visivi (LR 11/2011); aree tutelate per legge-Fasce rispetto corsi acqua tutelati ai sensi dell'art.142 lett. b) del D.Lgs.42/2004;
- nel Piano Operativo Comunale vigente, Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale Zona B1 tessuti misti disciplinata dagli artt.44-45 delle NTA (in parte); aree per parcheggi pubblici disciplinate dall'art.103 delle NTA (in parte).
Il tutto come meglio indicato nel certificato di destinazione urbanistica n.06/2026 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 18/02/2026.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio Edilizia del Comune di Ponsacco sono risultate le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza Edilizia n.110/61 rilasciata in data 4/12/1961, per la nuova costruzione di fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.147 del 1/04/1993 per opere eseguite in difformità all'originale licenza edilizia;
- D.I.A. n.189 del 2008 per opere di ristrutturazione;
- D.I.A. n.171 presentata l'8/02/2011 per opere di ristrutturazione edilizia e frazionamento, con fine lavori ed agibilità presentata il 25/07/2011;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014, rilasciata dal Comune di Ponsacco il 7/06/2019 pratica edilizia n.2018/332.
- C.I.L.A. prot.39695/2023 P.E. 658/2022, richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata prot.1968/2023, parere favorevole della Soprintendenza prot.7099/2023, rilascio di autorizzazione paesaggistica semplificata n.04/2023 (pratica PAES 2023/022), per realizzazione di muro di recinzione. Si precisa che tale intervento non risulta realizzato.

In base al confronto ed alla sovrapposizione del rilievo effettuato con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti, si rileva la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.
Si segnala la realizzazione ed installazione di una porta nel locale magazzino, solamente per la parte interna della muratura, quindi di fatto non comunicante con l'esterno. Tale opera dovrà essere rimossa con il ripristino della parete continua in muratura. Il costo per detto intervento si può quantificare in € 1.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non 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.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Antonio Marinella del 25/06/2020 rep.469 risulta allegato l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, redatto dal geom. ******* l'8/06/2020 e trasmesso telematicamente alla Regione Toscana il 9/06/2020 ID n.150675 dal quale emerge che l'immobile in oggetto è inserito nella classe energetica "G".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio Edilizia del Comune di Ponsacco sono risultate le seguenti pratiche edilizie:
- C.I.L.A. prot.39695/2023 P.E. 658/2022, richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata prot.1968/2023, parere favorevole Soprintendenza prot.7099/2023, rilascio di autorizzazione paesaggistica semplificata n.04/2023 (pratica PAES 2023/022), per realizzazione di muro di recinzione. Si precisa che tale intervento non risulta realizzato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI N.22, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EINAUDI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T
  Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale sita in Ponsacco, via Einaudi n.22, elevata su un unico piano fuori terra, posta in adiacenza di un altro fabbricato (lato nord dello stesso), composta da ingresso, ufficio, disimpegno, ripostiglio, antibagno, bagno, ampio magazzino, ulteriori ripostiglio, antibagno e bagno. Nel vano adibito a magazzino è presente un soppalco realizzato con struttura metallica. La superficie netta dell'immobile è di circa mq.97,00, altezza interna mt.3,70. L'accesso all'immobile avviene da via Einaudi, inizialmente mediante un terreno agricolo (bene n.3) e poi da un'area urbana (bene n.2).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 218, Sub. 8, Categoria C/3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 62.700,00
  Il valore commerciale dell'immobile 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco. Si è proceduto quindi ad effettuare un indagine "diretta" nella zona

limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio ed un indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2025, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2025, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2026 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2026. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 550,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T
  Piena proprietà di un'area urbana, sita a Ponsacco via Einaudi n.22, di forma regolare, antistante al magazzino di cui al bene 1, adibita a resede e parcheggio, della superficie di mq.34. Vi si accede dalla predetta via mediante un terreno agricolo (bene n.3).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1798, Categoria F/1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.700,00
  Per la valutazione dell'area urbana in oggetto, si considera la propria natura, la destinazione (resede di pertinenza del bene 1) e la modesta dimensione, ritendo di attribuire un valore unitario del bene pari a 50,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Einaudi
  Piena proprietà di un terreno agricolo adibito in parte a resede e parcheggio del bene n.1 ed in parte a verde, sito a Ponsacco via Einaudi n.22, di forma regolare, della superficie di mq.110. Vi si accede direttamente dalla predetta via ed è delimitato da una recinzione metallica di cantiere.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1800, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.500,00
  Per la valutazione del terreno in oggetto, si considera la propria natura, la destinazione (resede di pertinenza del bene 1) e la modesta dimensione, ritendo di attribuire, come per l'area urbana, un valore unitario del bene pari a 50,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T	114,00 mq	550,00 €/mq	€ 62.700,00	100,00%	€ 62.700,00
Bene N° 2 - Area urbana Ponsacco (PI) - Via Einaudi n.22, piano T	34,00 mq	50,00 €/mq	€ 1.700,00	100,00%	€ 1.700,00
Bene N° 3 - Terreno Ponsacco (PI) - Via Einaudi	110,00 mq	50,00 €/mq	€ 5.500,00	100,00%	€ 5.500,00
				Valore di stima:	€ 69.900,00

Valore di stima: € 69.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rimozione porta con ripristino della muratura	1.000,00	€
rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima € 61.910,00

Valore finale di stima arrotondato: **€ 62.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 16/04/2026

L'Esperto

****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione catastale
- ✓ N° 2 Atto di provenienza magazzino
- ✓ N° 3 Atto di provenienza area urbana e terreno
- ✓ N° 4 Visure ipotecarie e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 5 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Note di trascrizioni servitù e convenzioni edilizie
- ✓ N° 7 Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Perizia versione privacy