

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2021 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale:

contro



Codice fiscale:

Codice fiscale:



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma, n°248.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma, n°250, piano Terra.....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	11
Patti .....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12

Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2021 del R.G.E.....	20
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 75.000,00</b> .....	20
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 75.000,00</b> .....	20





## INCARICO

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email: simone.cacianti@tiscali.it, PEC: simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 7/07/2023\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma, n°248
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma, n°250, piano Terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ROMA, N°248**

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e facente parte di un più ampio edificio ubicato in Pontedera a margine di via Roma avente accesso dal civico 248 a mezzo di porticato comune e composto da due vani oltre angolo cottura, disimpegno, bagno-w.c. e piccola area esclusiva retrostante situata sul resede condominiale interno al fabbricato ed a cui si accede dalla predetta via a mezzo di passo carrabile e corsia di scorrimento condominiale posta a sud del fabbricato.

Detta area ha accesso anche mediante l'adiacente ingresso e vano scala comuni.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ROMA, N°250, PIANO TERRA**

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e facente parte di un più ampio edificio ubicato in Pontedera a margine di via Roma avente accesso dal civico 250 a mezzo di porticato comune e composto da due vani oltre angolo cottura, disimpegno, bagno-w.c. e piccola area esclusiva retrostante situata sul resede condominiale interno al fabbricato ed a cui si accede dalla predetta via a mezzo di passo carrabile e corsia di scorrimento condominiale posta a sud del fabbricato.

Detta area ha accesso anche mediante l'adiacente ingresso e vano scala comuni.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma, n°248

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa ed è composta dalla certificazione notarile sostitutiva ai sensi della Legge 302/1998.

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento confina a nord con vano scala comune, ad ovest con cortile condominiale, ad est con il portico comune ed a sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] s.s.a..

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	Terra
Resede	12,50 mq	12,50 mq	0,10	1,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,25 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	48,25 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile da stimare è ubicato in zona centrale nei pressi dell'ospedale "Lotti" ed è ben collegato alle arterie viarie ed alle infrastrutture principali.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/2002 al 05/01/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 88, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 303,42 Piano Terra

L'attuale individuazione catastale deriva dalla variazione del 28/05/2001, pratica 104044, con causale "edificazione su area urbana" n°3038.1/2001.

### DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	88	2		A/2	2	2,5	48 mq	303,42 €	Terra	
	22	88	22		B.C.N.C.	RESEDE E PASSO				Terra	
	22	88	20		B.C.N.C.	VANO SCALA					
	22	88	21		B.C.N.C.	VANO SCALA					



#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.





## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c..

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PATTI

---

L'immobile, al momento del sopralluogo, era abitato dall'esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo, al momento del sopralluogo, appariva in discrete condizioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARTI COMUNI

---

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale le cui parti comuni sono costituite da n°2 ingressi - vani scala che consentono l'accesso al resede retrostante al quale si accede anche tramite il passo carrabile posto in aderenza al confine sul del lotto su cui insiste il fabbricato in esame, nonché da un ampio porticato delimitante il lato est dell'edificio dal quale l'appartamento in oggetto ha l'accesso da via Roma.

La caratura millesimale inerente l'appartamento oggetto di stima è pari a 55,39 mm e da colloquio intercorso con l'amministratore del condominio (Condominio Valentina) risulta pendente un debito pari ad €. 2.211,94.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ho rilevato la presenza di servitù gravanti od a favore del bene pignorato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura dell'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è costituita da elementi in cemento armato quali travi e pilastri; i solai e gli orizzontamenti sono in latero-cemento, le finiture sono ad intonaco civile e le pavimentazioni ed i rivestimenti sono di tipo commerciale (grès porcellanato o similare).

Gli impianti sono tutti posti sotto traccia e funzionanti, gli infissi sono in legno, quelli esterni sono dotati di oscuranti avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è costituito da terminali in ghisa con generatore a parete installato esternamente. L'appartamento, inoltre, è dotato di uno spazio esterno posto sul retro che può essere utilizzato anche come parcheggio. Le dotazioni condominiali consistono in un resede tergo al quale si accede oltre che dall'accesso carrabile posto a sud, anche dagli ingressi vano scala comuni ed infine da un porticato antistante l'edificio che separa l'accesso all'appartamento da via Roma.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/2002 al 05/01/2022	[REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dell'Antico Giulio	21/11/2001	81425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	22/11/2001	18573	11939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'attuale proprietaria acquistò il bene in data antecedente al ventennio dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] alla quale il precedente fabbricato da cui è stato ricavato il complesso di cui fa parte il bene pignorato, pervenne mediante atto ai rogiti Edda Michelangeli del 15/07/1997, repertorio 212596

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 05/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
 Iscritto a Pisa il 21/12/2017  
 Reg. gen. 23052 - Reg. part. 3936  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 120.000,00





Rogante: Gaudiano Anna  
Data: 19/12/2017  
N° repertorio: 40523  
N° raccolta: 15667

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 05/01/2022  
Reg. gen. 217 - Reg. part. 167  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico l'immobile ricade all'interno dell'UTOE 1B1b "Pontedera Ovest", Zona B e sottozona B2, ovvero: "Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare" normato dagli articoli 8.2 e 53 delle N.t.A.. Presso il Comune di Pontedera ho reperito alcune pratiche risalenti al periodo 1999 / 2000 e la certificazione di abitabilità depositata il 23/01/2003 col protocollo n°4654, pratica 33/99. Il tutto nascente da Convenzione per attuazione del Piano di recupero del complesso "ex-ENAIP" stipulata con il Comune di Pontedera mediante atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pontedera del 9/06/1999, repertorio 6172 (registrato a Pontedera il 18/06/1999 al n°804 e trascritto a Pisa il 19/07/1999 al n°8086 particolare).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'archivio comunale si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi edilizi:  
- Concessione edilizia n°245/99 di cui alla pratica n°33/99 rilasciata il 21/07/1999;  
- Variante n°1 e n°2 alla predetta concessione rispettivamente presentate in data 7/12/1999 e 6/03/2001 e deposito di fine lavori con relativa variante finale e attestazione di abitabilità presentata il 17/02/2003, protocollo 10105 del 18/02/2003.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rispetto ai titoli abilitativi edilizi rinvenuti presso l'archivio comunale si sono riscontrate modeste difformità prospettiche relative alle aperture finestrate poste sul retro dell'edificio per le quali si renderà necessario ai fini della loro regolarizzazione, il deposito della richiesta di accertamento di conformità in sanatoria. Il costo di tale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



pratica, inclusa la sanzione amministrativa è stimabile in euro 3.000,00.

## LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma, n°250, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa ed è composta dalla certificazione notarile sostitutiva ai sensi della Legge 302/1998.

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento confina a sud con vano scala comune, ad ovest con cortile condominiale, ad est con il portico comune ed a nord con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] s.s.a..

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	Terra
Resede	12,50 mq	12,50 mq	0,10	1,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,25 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile da stimare è ubicato in zona centrale nei pressi dell'ospedale ed è ben collegato alle arterie viarie ed alle infrastrutture principali.



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/2002 al 05/01/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 88, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 303,42 Piano Terra

L'attuale individuazione catastale deriva dalla variazione del 28/05/2001, pratica 104044, con causale "edificazione su area urbana" n°3038.1/2001.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	88	22		B.C.N.C.	RESEDE E PASSO				Terra	
	22	88	4		A/2	2	2,5	48 mq	303,42 €	Terra	
	22	88	20		B.C.N.C.	VANO SCALA					
	22	88	21		B.C.N.C.	VANO SCALA					

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c..





## PATTI

L'immobile, al momento del sopralluogo, era disabitato ed i locali erano occupati da mobilia ed oggetti di varia natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, al momento del sopralluogo, appariva in discrete condizioni ad eccezione di una vistosa infiltrazione presente al soffitto del bagno in prossimità del cassonetto che racchiude le varie condutture.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale le cui parti comuni sono costituite da n°2 vani scala che riguardano l'accesso al resede esclusivo retrostante l'appartamento oggetto di perizia, da un resede interno avente accesso dal passo carrabile posto in aderenza al confine sud del lotto su cui insiste il fabbricato in esame e da un ampio porticato, delimitante il lato est dell'edificio, dal quale l'appartamento in oggetto ha l'accesso da via Roma.

La quota millesimale afferente l'appartamento in oggetto è pari a 55,00 mm e da un colloquio intercorso con l'amministratore del Condominio (Condominio Valentina) risulta pendente un debito pari ad €. 2.915.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato la presenza di servitù gravanti od a favore del bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è costituita da elementi in cemento armato quali travi e pilastri; i solai e gli orizzontamenti sono in latero-cemento, le finiture sono ad intonaco civile, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono di tipo commerciale (grès porcellanato o similare).

Gli impianti sono tutti posti sotto traccia e funzionanti, gli infissi sono in legno, quelli esterni sono dotati di oscuranti avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è dotato di terminali in ghisa con generatore esterno murale. L'appartamento, inoltre, è dotato di uno spazio esterno posto sul retro che può essere utilizzato anche come parcheggio. Le dotazioni condominiali consistono in un resede tergalte avente accesso carrabile, n° 2 accessi ai due vani scala dai quali si accede al predetto resede ed un porticato antistante che separa l'accesso all'immobile da via Roma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo, risultava occupato da mobilia ed oggetti di varia natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/01/2002 al	## [REDACTED]	COMPRAVENDITA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

12 di 20

05/01/2022	[REDACTED]; Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dell'Antico Giulio	21/11/2001	81425	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	22/11/2001	18574	11940
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'attuale proprietaria acquistò il bene in data antecedente al ventennio dalla società CELT s.r.l. con sede in Ponsacco (PI), c.f. 01253600504 alla quale il precedente fabbricato da cui è stato ricavato il complesso di cui fa parte il bene pignorato, pervenne mediante atto ai rogiti Edda Michelangeli del 15/07/1997, repertorio 212596

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 05/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 21/12/2017  
Reg. gen. 23052 - Reg. part. 3936  
Importo: € 240.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Gaudio Anna  
Data: 19/12/2017  
N° repertorio: 40523  
N° raccolta: 15667

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 05/01/2022

Reg. gen. 217 - Reg. part. 167

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico l'immobile ricade all'interno dell'UTOE 1B1b "Pontedera Ovest", Zona B e sottozona B2, ovvero: "Insedimenti recenti a carattere residenziale da completare" normato dagli articoli 8.2 e 53 delle N.t.A.. Presso il Comune di Pontedera ho reperito alcune pratiche risalenti al periodo 1999 / 2000 e la certificazione di abitabilità depositata il 23/01/2003 col protocollo n°4654, pratica 33/99. Il tutto nascente da Convenzione per attuazione del Piano di recupero del complesso "ex-ENAIP" stipulata con il Comune di Pontedera mediante atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pontedera del 9/06/1999, repertorio 6172 (registrato a Pontedera il 18/06/1999 al n°804 e trascritto a Pisa il 19/07/1999 al n°8086 particolare).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'archivio comunale si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n°245/99 di cui alla pratica n°33/99 rilasciata il 21/07/1999;
- Variante n°1 e n°2 alla predetta concessione rispettivamente presentate in data 7/12/1999 e 6/03/2001 e deposito di fine lavori con relativa variante finale e attestazione di abitabilità presentata il 17/02/2003, protocollo 10105 del 18/02/2003.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rispetto ai titoli abilitativi edilizi rinvenuti presso l'archivio comunale si sono riscontrate modeste difformità prospettiche relative alle aperture finestrate poste sul retro dell'edificio per le quali si renderà necessario ai fini della loro regolarizzazione, il deposito della richiesta di accertamento di conformità in sanatoria. Il costo di tale pratica, inclusa la sanzione amministrativa è stimabile in euro 3.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in prossimità del centro cittadino ed il collegamento con le arterie viarie principali, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato che in questo momento risulta caratterizzato da scambi moderati, nonché 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.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma, n°248  
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e facente parte di un più ampio edificio ubicato in Pontedera a margine di via Roma avente accesso dal civico 248 a mezzo di porticato comune e composto da due vani oltre angolo cottura, disimpegno, bagno-w.c. e piccola area esclusiva retrostante situata sul resede condominiale interno al fabbricato ed a cui si accede dalla predetta via a mezzo di passo carrabile e corsia di scorrimento condominiale posta a sud del fabbricato.  
Detto resede ha accesso anche dall'ingresso vano scala adiacente.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 22, Part. 88, Sub. 2, Categoria A/2;

Il suddetto immobile, inoltre, ha diritto delle seguenti parti comuni: Fg. 22, Part. 88, Sub. 20, 21 e 22 quali Beni Comuni Non Censibili, rispettivamente i n°2 ingressi - vani scala ed il resede tergaie con passo e spazi di manovra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore del bene pignorato è stato determinato con il metodo di stima comparativo. E' stato rintracciato un contratto di compravendita risalente all'anno 2016 riguardante un appartamento facente parte dello stesso fabbricato ed avente le stesse caratteristiche e finiture ed anche le stesse dimensioni (particella 88 sub. 10, 2,5 vani catastali).

Tale contratto, ai rogiti del Notaio Monica De Crescenzo, repertorio 2.683 raccolta 1.686, è stato trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 15/07/2016 al n°8364 particolare, per un prezzo desunto dal contratto pari ad €. 82.000 a cui corrisponde un prezzo al mq pari ad €. 2.100.

Dalla media dei valori massimi e minimi desunti dalle tabelle OMI si ottiene il coefficiente di epoca (ke) che moltiplicato per il valore al mq sopra esposto risalente all'anno 2016 si ottiene il riallineamento ad oggi, pertanto:

$$\text{Ke} = \frac{V_{\text{omi centrale 2023}} = (1.100 + 1.700) * \frac{1}{2}}{V_{\text{omi centrale 2016}} = (1.250 + 1.950) * \frac{1}{2}} = 0.875$$

$$\text{Valore riallineato} = \text{€} . 2.100 \times 0.875 = \text{€} . 1.837,5$$

Si è inoltre tenuto conto, nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento, delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in area prossima al centro cittadino, caratteristiche e

peculiarità della zona, le dotazioni con particolare riferimento alle infrastrutture principali (parcheggi, servizi pubblici, ecc.), stato di manutenzione e conservazione, finiture ed infine la sua consistenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Roma, n°248	48,25 mq	1.837,50 €/mq	€ 88.659,38	100,00%	€ 88.659,38
				Valore di stima:	€ 88.659,38

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 88.659,38

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Quote condominiali insolute come comunicato verbalmente dall'amministratore	2.211,94	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 75.861,31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore sopra indicato si approssima ad **€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**.

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma, n°250, piano Terra  
 Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e facente parte di un più ampio edificio ubicato in Pontedera a margine di via Roma avente accesso dal civico 250 a mezzo di porticato comune e composto da due vani oltre angolo cottura, disimpegno, bagno-w.c. e piccola area esclusiva retrostante situata sul resede condominiale interno al fabbricato ed a cui si accede dalla predetta via a mezzo di passo carrabile e corsia di scorrimento condominiale posta a sud del fabbricato.  
 Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 22, Part. 88, Sub. 4, Categoria A/2  
 Il suddetto immobile, inoltre, ha diritto delle seguenti parti comuni: Fg. 22, Part. 88, Sub. 20, 21 e 22 quali Beni Comuni Non Censibili, rispettivamente i n°2 ingressi - vani scala ed il resede tergale con passo e spazi di manovra.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Il valore del bene pignorato è stato determinato con il metodo di stima comparativo. E' stato rintracciato un contratto di compravendita risalente all'anno 2016 riguardante un appartamento facente parte dello stesso fabbricato ed avente le stesse caratteristiche e finiture ed anche le stesse

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

16 di 20



dimensioni (particella 88 sub. 10, 2,5 vani catastali).

Tale contratto, ai rogiti del Notaio Monica De Crescenzo, repertorio 2.683 raccolta 1.686, è stato trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 15/07/2016 al n°8364 particolare, per un prezzo desunto dal contratto pari ad €. 82.000 a cui corrisponde un prezzo al mq pari ad €. 2.100.

Dalla media dei valori massimi e minimi desunti dalle tabelle OMI si ottiene il coefficiente di epoca (ke) che moltiplicato per il valore al mq sopra esposto risalente all'anno 2016 si ottiene il riallineamento ad oggi, pertanto:

$$\begin{aligned} Ke &= \frac{V_{\text{omi centrale 2023}}}{V_{\text{omi centrale 2016}}} = \frac{(1.100+1.700) * \frac{1}{2}}{(1.250+ 1.950) * \frac{1}{2}} = 0.875 \end{aligned}$$

Valore riallineato = €. 2.100 x 0.875 = €. 1.837,5

Si è inoltre tenuto conto, nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento, delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in area prossima al centro cittadino, caratteristiche e peculiarità della zona, le dotazioni con particolare riferimento alle infrastrutture principali (parcheggi, servizi pubblici, ecc.), stato di manutenzione e conservazione, finiture ed infine la sua consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Roma, n°250, piano Terra	48,25 mq	1.837,50 €/mq	€ 57.900,00	100,00%	€. 88.659,38
Valore di stima:					€. 88.659,38

Valore di stima: € 88.659,38

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Quote condominiali insolute come comunicato verbalmente dall'amministratore	2.915,00	€.
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 75.222,16

Il valore sopra indicato si approssima ad €. 75.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 06/11/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cacianti Simone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 