
TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Ing. Ciampa Fabrizio nella procedura 219/2022

Esecuzione immobiliare: ***/*****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 5 |
| Premessa..... | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 40, scala B, interno 15, piano 7° | 5 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 1° | 5 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 2° | 5 |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via V. Veneto, 146, piano 1° | 6 |
| Lotto 1 | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Confini | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 7 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Precisazioni..... | 8 |
| Patti | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Parti Comuni..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione | 9 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Lotto 2 | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 12 |
| Titolarità | 12 |
| Confini | 13 |
| Consistenza..... | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 13 |
| Dati Catastali..... | 13 |
| Precisazioni..... | 14 |
| Patti | 14 |
| Stato conservativo..... | 14 |
| Parti Comuni..... | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 14 |

| | |
|---|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 15 |
| Stato di occupazione | 15 |
| Provenienze Ventennali..... | 15 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 16 |
| Regolarità edilizia..... | 16 |
| Lotto 3..... | 17 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 17 |
| Titolarità | 17 |
| Confini | 18 |
| Consistenza..... | 18 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 18 |
| Dati Catastali..... | 19 |
| Precisazioni..... | 19 |
| Patti | 19 |
| Stato conservativo | 19 |
| Parti Comuni..... | 20 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 20 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 20 |
| Stato di occupazione | 20 |
| Provenienze Ventennali..... | 20 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 21 |
| Regolarità edilizia..... | 22 |
| Lotto 4..... | 22 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 23 |
| Titolarità | 23 |
| Confini | 23 |
| Consistenza..... | 23 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 24 |
| Dati Catastali..... | 25 |
| Precisazioni..... | 25 |
| Patti | 25 |
| Stato conservativo | 25 |
| Parti Comuni..... | 26 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 26 |
| Stato di occupazione | 26 |
| Provenienze Ventennali..... | 27 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 27 |

| | |
|--|----|
| Regolarità edilizia..... | 28 |
| Stima / Formazione lotti..... | 29 |
| Lotto 1 | 29 |
| Lotto 2 | 30 |
| Lotto 3 | 30 |
| Lotto 4 | 31 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 32 |
| Schema riassuntivo Procedura 219/2022..... | 34 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.537,50 | 34 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 73.502,00 | 34 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 83.887,50 | 35 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 23.189,00 | 35 |

INCARICO

All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Ing. Ciampa Fabrizio, con studio in Via Bernardini, 6 - 56100 - Pisa (PI), email [***](#), PEC [***](#), Tel. [***](#), Fax [***](#), veniva nominato C.T.U. e in data 31/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 40, scala B, interno 15, piano 7°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 1°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 2°
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via V. Veneto, 146, piano 1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 40, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 7°

Appartamento per civile abitazione posto al 7° piano (ottavo fuori terra) di un più ampio fabbricato con accesso diretto dalla Via Sacco e Vanzetti, civico n. 40. Distinto al n. interno 15, scala B è composto da ampio soggiorno, cucinotto studio, corridoio, camera matrimoniale e locale di servizio costituito da bagno, antibagno e ripostiglio/lavanderia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA G. BRUNO, 10, PIANO 1°

Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano (secondo fuori terra) con accesso dal civico n. 10 di Via G. Bruno tramite vano scala a comune con successivo "bene n.3". E' composto da locale ingresso/cucina, bagno, disimpegno, bagno, soggiorno e camera da letto matrimoniale. Quest'ultimo vano è accessibile anche direttamente dal vano scala tramite porta, quantunque oggi temporaneamente inutilizzata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA G. BRUNO, 10, PIANO 2°

Appartamento per civile abitazione posto al 2° piano (terzo fuori terra) con accesso dal civico n. 10 di Via G. Bruno tramite vano scala a comune con precedente "bene n.2". Attualmente è composto da locale ingresso/tinello, cucinotto, corridoio/disimpegno, bagno, due ripostigli, soggiorno e due camere da letto matrimoniali.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA V. VENETO, 146, PIANO
1°**

Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano secondo fuori terra) avente accesso direttamente dalla Via V. Veneto, civico n. 46. E' composto da ingresso, tinello, due ripostigli, bagno e camera matrimoniale con terrazzo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 40, scala B, interno 15, piano 7°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con proprietà ***, vano scala condominiale, ***, resede della società ***.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 58,96 mq | 72,54 mq | 1 | 72,54 mq | 2,80 m | 7° |
| Balcone scoperto | 14,74 mq | 15,56 mq | 0,25 | 3,89 mq | 0,00 m | 7° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 76,43 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 76,43 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 03/09/2001 al 19/02/2002 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 492, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 568,10 Piano 7° |
| Dal 19/02/2002 al 19/02/2002 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 492, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 781,14 Piano 7° |
| Dal 19/02/2002 al 21/05/2003 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 492, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 75,00 mq Rendita € 781,14 Piano 7° |
| Dal 21/05/2003 al 01/02/2023 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 492, Sub. 25 |

| | | |
|--|--|--|
| | | Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 75,00 mq Rendita € 781,14 Piano 7° |
|--|--|--|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 10 | 492 | 25 | | A2 | 3 | 5,5 vani | 79 mq | 781,14 € | 7° | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Una modestissima difformità è presente nel bene in oggetto: una paretina realizzata in cartongesso e ubicata sulla sinistra del portoncino destinata alla separazione fra il vano d'ingresso e il più ampio locale destinato a tinello/soggiorno. Facilmente sanabile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

PATTI

Il conduttore risulta il Sig. *** in forza del contratto d'affitto del 18/01/2014, registrato il 17/02/2014, n. 2868 serie 3T; prorogato fino al 15/08/2023 con regolare contratto agevolato.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento per civile abitazione posto al 7° piano (ottavo fuori terra) di un maggior fabbricato di nove piani fuori terra oltre seminterrato per posti auto coperti, con accesso dal numero civico 40 di Via Sacco e Vanzetti tramite scala condominiale "B" interno 15. E' composto da piccolo locale d'ingresso separato dal più ampio locale soggiorno con paretina in cartongesso, cucinotto, studio e corridoio di collegamento con la zona notte composta da camera matrimoniale adiacente a locale di servizio costituito da bagno, antibagno e ripostiglio. A corredo, due terrazzi parzialmente incassati nel corpo di fabbrica, entrambi con affaccio sul fronte ovest accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera matrimoniale, e un piccolo ripostiglio ubicato nel terrazzo accessibile dal soggiorno.

Il pavimento, passante, è stato realizzato con mattonelle di gres ceramico 30x30 ad eccezione di quello del locale servizi di 20x20. I locali bagno e antibagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica rispettivamente di 20x20 fino h=205cm e 15x15 fino h=180cm. Il pavimento dei terrazzi è in gres 7,5x15. L'impianto elettrico risulta tutto sotto traccia e parte in canaletta; presenti gli impianti termico (funzionante con caldaia murale ubicata sul terrazzo con ingresso dal soggiorno) con elementi radianti in tutti i locali, idrico, citofonico, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni in legno dotati di avvolgibili in PVC. Il portoncino d'ingresso è del tipo normale rinforzato.

Le condizioni generali del bene sono soddisfacenti.

PARTI COMUNI

Vano scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: pali in cls armato collegati fra loro mediante platee e travi
- Esposizione: ovest
- Altezza interna utile: 2,80m
- Str. Verticali: pilastri prefabbricati
- Solai: strutture prefabbricate
- Pareti esterne e interne: laterizio
- Infissi esterni e interni: i primi di legno dotati di avvolgibili in PVC; i secondi di legno tamburato
- Impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti: il primo parte sotto traccia parte in canaletta; quello

idrotermosanitario funzionante a gas metano con caldaia murale e elementi radianti in tutti i locali; satellitare e

antenna TV

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/08/2016
- Scadenza contratto: 15/08/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

La durata naturale del contratto è fissata per il giorno 15/08/2019, pur prevedendo una proroga fino al giorno 15/08/2025.

Il contratto di locazione è stato assunto al protocollo dell'Agenzia delle Entrate in data 17/08/2016 prot. N. 2868 serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 06/02/1995 al 03/09/2001 | *** | Scrittura privata | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pubblico Ufficiale Notaio Martini di Pontedera | 06/02/1995 | 37 | |

| | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR sede di Pontedera | 08/02/1995 | 66 | |
| Dal 03/09/2001 al 21/05/2003 | *** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. N. Mancioffi di Cascina | 03/09/2001 | 13659 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Pisa | 03/09/2001 | | 8990 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/05/2003 al 01/02/2023 | *** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. M. A. Denaro di Vicopisano | 21/05/2003 | 10545 | 1005 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. Di Pisa | 29/05/2003 | 11909 | 7981 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 30/11/2011
Reg. gen. 24938 - Reg. part. 4028
Quota: 1/2
Importo: € 465.388,00
A favore di Filiale ***
Capitale: € 400.548,00
Spese: € 30.396,00
Interessi: € 34.444,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 19/11/2021
N° repertorio: 1010/2021

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 16/11/2022
Reg. gen. 23820 - Reg. part. 17011
Quota: 1/2
A favore di ***Contro *****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 13/10/2023
Reg. gen. 19597 - Reg. part. 14301
Quota: 1/1
A favore di ***Contro *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

-Licenza Edilizia n. 124 del 14/07/1973

-Autorizzazione in sanatoria n. 164 del 19/02/1997

-D.I.A. prot. n. 00446 del 14/09/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il controllo e la conformità dell'impianto elettrico sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta Elettroberni di Berni Libero con sede in S. Maria a Monte (PI).

Il controllo fumi e la conformità dell'impianto idrotermosanitario sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta Termotecnica snc con sede in Cascine di Buti (PI).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- *** ** (Proprietà 1/2)

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

- ***** (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con ***, Via G. Bruno, *** e ***.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 57,67 mq | 66,82 mq | 1 | 66,82 mq | 3,20 m | 1° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 66,82 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 66,82 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 29/01/1981 al 01/01/1992 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 352, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 784,00 Piano 1° |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1992 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 352, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 361,52 Piano 1° |
| Dal 01/01/1992 al 01/02/2023 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 352, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq |

| | | |
|--|--|--|
| | | Rendita € 361,52 Piano 1° |
|--|--|--|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 12 | 352 | 2 | | A2 | 1 | 3,5 vani | 66,00 mq | 361,52 € | 1° | |

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 ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

PATTI

Il conduttore risulta il Sig. *** in forza del contratto d'affitto del 18/01/2014, registrato il 17/02/2014, n. 000872 serie 3; prorogato fino al 17/01/2024 con regolare contratto agevolato.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con accesso dal numero civico 10 di Via Giordano Bruno. E' composto da locale d'ingresso ad uso anche di cucina, soggiorno e camera da letto, piccolo disimpegno e bagno-w.c.. Il pavimento, passante, è stato realizzato con vecchie mattonelle cementine esagonali (l = 14cm) e quadrate 20x20, quello del bagno e della cucina di ceramica 20x20. Questi due locali sono rivestiti in ceramica di 15x15 fino h=150cm e h=140cm rispettivamente. L'impianto elettrico risulta in parte sotto traccia e in parte con cavi volanti; l'impianti termico

(funzionante con impianto a gas metano che alimenta una stufa a muro, idrico, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni di legno provvisti di scuri e persiane sempre di legno. Il portoncino d'ingresso è di legno senza alcun rinforzo.

Le condizioni generali del bene sono appena sufficienti.

PARTI COMUNI

Vano scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Esposizione: est-ovest

-Altezza interna utile: 3,20m

-Str. verticali: misto pietra/laterizio

-Solai: latero cemento

-Pareti esterne e interne: misto pietra/laterizio le prime, laterizio le seconde

-Pavimentazione interna: vecchie mattonelle cementine esagonali e quadrate, e ceramica

-Infissi esterni e interni: i primi, abbastanza logori e deteriorati, di legno dotati di scuri e persiane di legno, i secondi di legno tamburato

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: quello elettrico costituito da cavi volanti in parte e sottotraccia;

quello idrotermosanitario funzionante a gas con tubi esterni che alimenta una stufa a muro (mancano i termosifoni),

antenna TV e satellitare

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/01/1981 al 01/02/2023 | *** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. P. Ghiretti di Vicopisano | 29/01/1981 | 756 | 256 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria ei RR.II. di Pisa | 07/02/1981 | 1790 | 1302 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 30/11/2011
Reg. gen. 24938 - Reg. part. 4028
Quota: 1/2
Importo: € 465.388,00
A favore di Filiale ***
Contro *****
Capitale: € 400.548,00
Spese: € 30.396,00
Interessi: € 34.444,00
Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 19/11/2021
N° repertorio: 1010/2021

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 16/11/2022
Reg. gen. 23820 - Reg. part. 17011
Quota: 1/2
A favore di ***Contro *****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 13/10/2023
Reg. gen. 19597 - Reg. part. 14301
Quota: 1/1
A favore di ***Contro *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in atti e dalle risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, non è stato individuato alcun riferimento a titoli legittimanti la costruzione del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'unico elaborato grafico ufficiale è la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle entrate di Pisa: il suo confronto con lo stato attuale del bene non evidenzia alcuna difformità.

L'immobile è stato classificato in classe energetica G. La relativa Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è stata redatto dall'Arch. M. Bindi, codice 2014_01_13_00428970461_009, protocollato presso il Comune di Pontedera in data 17/01/2014.

Il controllo e la conformità dell'impianto elettrico sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta Elettroberni di Berni Libero con sede in S. Maria a Monte (PI).

Il controllo fumi e la conformità dell'impianto idrotermosanitario sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta Termotecnica snc con sede in Cascine di Buti (PI).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***
- *** ** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***

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

- ***** (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con ***, Via G. Bruno, ***, s.s.a..

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 57,32 mq | 67,91 mq | 1 | 67,91 mq | 3,65 m | 2° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 67,91 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 67,91 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 29/01/1981 al 01/01/1992 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 352, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1.072,00 Piano 2° |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1992 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 352, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Piano 2° |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 352, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 485,47 Piano 2° |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 12 | 352 | 3 | | A2 | 2 | 4 vani | 64 mq | 485,47 € | 2° | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale della distribuzione degli spazi interni è completamente diversa da quanto rappresentato nella planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, unico documento ufficiale disponibile.

Rispetto a quella:

- è stato murato il vano porta che dalle scale conduceva direttamente in dei due ampi locali costituenti l'originaria pianta dell'appartamento;
- è stata rimpicciolito il secondo ampio locale in favore di un piccolo disimpegno che conduce ad un ripostiglio/lavanderia (ricavato ex novo) con adiacenti il bagno (ricavato ex novo) così come un secondo ripostiglio attiguo al cucinotto;
- in conseguenza dei suddetti interventi, anche l'originario locale d'ingresso è stato rimpicciolito.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

PATTI

La conduttrice risulta la Sig.ra *** in forza del contratto d'affitto del 18/01/2014, registrato il 17/02/2014, n. 000868 serie 3; prorogato fino al 17/01/2024 con regolare contratto agevolato.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con accesso dal numero civico 10 di Via Giordano Bruno. E' composto da locale d'ingresso ad uso anche di tinello/soggiorno con attiguo cucinotto, disimpegno/corridoio, due camera da letto, due ripostigli e bagno (cieco). Il pavimento, passante, è stato realizzato con vecchie mattonelle arricchito da motivi decorativi di dimensioni 20x20, mentre quello del bagno è in piastrelle di ceramica 10x10 e rivestito con mattonelle 15x15 fino ad un'altezza di 1,5m, analogamente alla cucina. L'impianto elettrico risulta in parte sotto traccia e in parte con cavi volanti; l'impianto termico, pur disponendo di caldaia murale ad oggi staccata posta in uno dei due ripostigli con la presenza di elementi radianti in tutti i locali, funziona con stufa a pellet di proprietà della conduttrice. Presenti altresì gli impianti idrico, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni di legno provvisti di scuri e persiane sempre di legno. Il portoncino d'ingresso è di legno senza alcun rinforzo.

Le condizioni generali del bene sono buone.

PARTI COMUNI

Vano scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Esposizione: est-ovest

-Altezza interna utile: 3,65m

-Str. verticali: misto pietra/laterizio

-Solai: latero cemento

-Pareti esterne e interne: misto pietra/laterizio le prime, laterizio le seconde

-Pavimentazione interna: vecchie mattonelle arricchito da motivi decorativi e piastrelle di ceramica

-Infissi esterni e interni: i primi, abbastanza logori e deteriorati, di legno dotati di scuri e persiane di legno, i secondi di legno tamburato

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: quello elettrico costituito da cavi volanti in parte e sottotraccia; quello termico funzionante con stufa a pellet, antenna TV e satellitare

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/01/1981 al 01/02/2023 | *** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. P. Ghiretti di Vicopisano | 29/01/1981 | 756 | 256 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria ei RR.II. di Pisa | 07/01/1981 | 1790 | 1302 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 30/11/2011
Reg. gen. 24938 - Reg. part. 4028
Quota: 1/2
Importo: € 465.388,00
A favore di Filiale ***Contro
***** Capitale: € 400.548,00
Spese: € 30.396,00
Interessi: € 34.444,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 19/11/2021
N° repertorio: 1010/2021

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 16/11/2022
Reg. gen. 23820 - Reg. part. 17011
Quota: 1/2
A favore di ***Contro *****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 13/10/2023
Reg. gen. 19597 - Reg. part. 14301
Quota: 1/1
A favore di ***Contro *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione in atti e dalle risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, non è stato individuato alcun riferimento a titoli legittimanti la costruzione del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'unico elaborato grafico ufficiale è la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pisa: il suo confronto con lo stato attuale del bene evidenzia alcune consistenti difformità.

Nello specifico:

-muratura del vano porta che dalle scale conduceva direttamente in dei due ampi locali costituenti l'originaria pianta

dell'appartamento;

-rimpicciolimento del secondo ampio locale in favore di un piccolo disimpegno che conduce ad un

ripostiglio/lavanderia (ricavato ex novo) con adiacenti il bagno (ricavato ex novo) così come un secondo ripostiglio

attiguo al cucinotto;

-in conseguenza dei suddetti interventi, rimpicciolimento anche dell'originario locale d'ingresso.

L'immobile è stato classificato in classe energetica G. La relativa Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è stata redatto dall'Arch. M. Bindi, codice 2014_01_13_00428970461_010, protocollato presso il Comune di Pontedera in data 17/01/2014.

Il controllo e la conformità dell'impianto elettrico sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta Elettroberni di Berni Libero con sede in S. Maria a Monte (PI).

Il controllo fumi e e la conformità dell'impianto idrotermosanitario sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta Termotecnica snc con sede in Cascine di Buti (PI).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via V. Veneto, 146, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- ***** (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: ***
*** **
- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: ***
- *** (Nuda proprietà 1/1) Codice fiscale:

Nato a Pontedera

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

- ***** (Usufrutto 1/2)

L'usufrutto a favore di ***** e *** ** è stato costituito con diritto di accrescimento.

CONFINI

Via V. Veneto, vano scala, ***, s.s.a..

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 34,74 mq | 47,89 mq | 1 | 47,89 mq | 2,96 m | 1° |
| Balcone scoperto | 2,24 mq | 2,94 mq | 0.25 | 0,73 mq | 0,00 m | 1° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 48,62 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 48,62 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 27/07/1983 al 19/09/1986 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 77, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 315,00 Piano 1° |
| Dal 19/09/1986 al 01/01/1992 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 77, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 315,00 Piano 1° |
| Dal 30/06/1987 al 27/07/1983 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 77, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 315,00 Piano 1° |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1992 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 77, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68 Piano 1° |
| Dal 01/01/1992 al 25/01/1994 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 77, Sub. 9 Categoria A4, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68 Piano 1° |
| Dal 25/01/1994 al 08/01/1996 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 77, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68 Piano 1° |

| | | |
|------------------------------|-----|---|
| | | |
| Dal 08/01/1996 al 01/02/2023 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 77, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 162,68 Piano 1° |

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 4 | 77 | 9 | | A4 | 2 | 3,5 vani | 45,00 mq | 162,68 € | 1° | |

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 ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

PATTI

La conduttrice risulta il Sig. *** in forza del contratto d'affitto del 15/04/2015, registrato il 13/05/2015, n. 1609 serie 3T; prorogato fino al 31/03/2023.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con accesso dal numero civico 146 di Via Vittorio veneto tramite scala condominiale. E' composto da corridoio, locale soggiorno/tinello, cucinotto, ripostiglio, bagno, camera da letto e secondo ripostiglio più piccolo. A corredo, terrazzo di pertinenza della camera da letto, con affaccio sul fronte posteriore, lato est.

Il pavimento, è stato realizzato con mattonelle in monocottura e di gres ceramico di 30x30 e 20x20; il rivestimento del bagno è in piastrelle in monocottura 25x20 fino h= 2,00m e quello della cucina in tozzetti 10x10 fino h=2,00m. L'impianto elettrico risulta tutto sotto traccia; presenti gli impianti termico (funzionante a gas metano con caldaia murale ubicata sul terrazzo, con elementi radianti in tutti i locali ad eccezione dei due ripostigli; idrico e antenna Tv. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni in legno dotati di avvolgibili in PVC. Il portoncino d'ingresso è in alluminio con pannellatura di vetro.

Presenti evidenti tracce di muffa nel ripostiglio più grande e nel bagno.

Le condizioni generali del bene sono precarie.

PARTI COMUNI

Vano scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Esposizione: ovest-est

-Altezza interna utile: 2,97m

-Str. verticali: misto pietra/laterizio

-Solai: latero cemento

-Copertura: a falde

-Manto di copertura: tegole in cotto

-Pareti esterne e interne: misto pietra/laterizio le prime, laterizio le seconde

-Pavimentazione interna: monocottura, gres ceramico

-Infissi esterni e interni: di legno dotati di avvolgibili in PVC i primi, di legno tamburato i secondi

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico (sotto traccia), termico funzionante a gas metano con

caldaia murale posta sul terrazzo con presenza di elementi radianti in tutti i locali ad eccezione dei due ripostigli

(tubazioni in parte esterne)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/05/2015
- Scadenza contratto: 31/03/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 330,00

La naturale scadenza del contratto è avvenuta in data 31/03/2019, ma è in vigore la proroga prevista fino al giorno 31/03/2025.

Il contratto di locazione è stato assunto al protocollo dell'Agenzia delle Entrate in data 13/05/2015 prot. N. 1609 serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/01/1996 al 01/02/2023 | *** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. N. Mancioppi di Cascina | 08/01/1996 | 1628 | 541 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Pisa | 11/01/1996 | 802/541 | 412 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 30/11/2011
Reg. gen. 24938 - Reg. part. 4028
Quota: 1/2
Importo: € 465.388,00
A favore di Filiale ***Contro
***** Capitale: € 400.548,00
Spese: € 30.396,00
Interessi: € 34.444,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 19/11/2021
N° repertorio: 1010/2021

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 16/11/2022
Reg. gen. 23820 - Reg. part. 17011
Quota: 1/2
A favore di ***Contro *****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 13/10/2023
Reg. gen. 19597 - Reg. part. 14301
Quota: 1/2
A favore di ***Contro *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla documentazione in atti e dalle risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, non è stato individuato alcun riferimento a titoli legittimanti la costruzione del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'unico elaborato grafico ufficiale è la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle entrate di Pisa: il suo confronto con lo stato attuale del bene non evidenzia alcuna difformità.

L'immobile è stato classificato in classe energetica E. La relativa Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è stata redatto dall'Arch. M. Bindi, codice 2013_11_27_00428970461_007, protocollato presso il Comune di Pontedera in data 12/12/2013.

Il controllo e la conformità dell'impianto elettrico sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta Elettroberni di Berni Libero con sede in S. Maria a Monte (PI).

Il controllo fumi e e la conformità dell'impianto idrotermosanitario sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta Termotecnica snc con sede in Cascine di Buti (PI).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 40, scala B, interno 15, piano 7°

Appartamento per civile abitazione posto al 7° piano (ottavo fuori terra) di un più ampio fabbricato con accesso diretto dalla Via Sacco e Vanzetti, civico n. 40. Distinto al n. interno 15, scala B è composto da ampio soggiorno, cucinotto studio, corridoio, camera matrimoniale e locale di servizio costituito da bagno, antibagno e ripostiglio/lavanderia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 492, Sub. 25, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 95.537,50

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 40, scala B, interno 15, piano 7° | 76,43 mq | 1.250,00 €/mq | € 95.537,50 | 100,00% | € 95.537,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 95.537,50 |

Valore di stima: € 95.537,50

Valore finale di stima: € 95.537,50

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 1°

Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano (secondo fuori terra) con accesso dal civico n. 10 di Via G. Bruno tramite vano scala a comune con successivo "bene n.3". E' composto da locale ingresso/cucina, bagno, disimpegno, bagno, soggiorno e camera da letto matrimoniale. Quest'ultimo vano è accessibile anche direttamente dal vano scala tramite porta, quantunque oggi temporaneamente inutilizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 352, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 73.502,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 1° | 66,82 mq | 1.100,00 €/mq | € 73.502,00 | 100,00% | € 73.502,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 73.502,00 |

Valore di stima: € 73.502,00

Valore finale di stima: € 73.502,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 2°

Appartamento per civile abitazione posto al 2° piano (terzo fuori terra) con accesso dal civico n. 10 di Via G. Bruno tramite vano scala a comune con precedente "bene n.2". Attualmente è composto da locale ingresso/tinello, cucinotto, corridoio/disimpegno, bagno, due ripostigli, soggiorno e due camere da letto matrimoniali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 352, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 84.887,50

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 2° | 67,91 mq | 1.250,00 €/mq | € 84.887,50 | 100,00% | € 84.887,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 84.887,50 |

Valore di stima: € 84.887,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1000,00 | € |

Valore finale di stima: € 83.887,50

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via V. Veneto, 146, piano 1°

Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano secondo fuori terra) avente accesso direttamente dalla Via V. Veneto, civico n. 46. E' composto da ingresso, tinello, due ripostigli, bagno e camera matrimoniale con terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 77, Sub. 9, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 26.741,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Pontedera (PI) - Via V. Veneto, 146, piano 1° | 48,62 mq | 1.100,00 €/mq | € 53.482,00 | 50,00% | € 26.741,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 26.741,00 |

Valore di stima: € 26.741,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|---------|------|
| Quota usufrutto | 2348,65 | € |
| Stato di possesso | 1203,35 | € |

Valore finale di stima: € 23.189,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito del decreto emesso in data 03/04/2024 con cui il Sig. G.E. invita il perito estimatore ad aggiornare la perizia precedentemente redatta in data 12/06/2023, lo scrivente C.T.U. ha adeguato i valori di stima in essa riportati tenendo conto delle variazioni di mercato e della quota di proprietà pari al 100% per i lotti nn. 1, 2 e 3 così come richiesto.

Inoltre, con messaggio Pec dell'11/04/2024, integrato con il successivo messaggio Pec del 12/04/2024, il sottoscritto inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per richiedere il rilascio della copia dei singoli contratti di locazione stipulati per i beni oggetto della procedura. Ad oggi, due sono gli appartamenti locati: quello posto in Via Sacco e Vanzetti n. 40, int. 15, e quello posto in Via V. Veneto n. 146, di cui più e meglio nelle rispettive schede di riferimento.

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 27/04/2024

Il C.T.U.
Ing. Ciampa Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione ipotecaria
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 3 Altri allegati - Schema riassuntivo

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 219/2022

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.537,50

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 40, scala B, interno 15, piano 7° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 492, Sub. 25, Categoria A2 | Superficie | 76,43 mq |
| Stato conservativo: | Appartamento per civile abitazione posto al 7° piano (ottavo fuori terra) di un maggior fabbricato di nove piani fuori terra oltre seminterrato per posti auto coperti, con accesso dal numero civico 40 di Via Sacco e Vanzetti tramite scala condominiale "B" interno 15. E' composto da piccolo locale d'ingresso separato dal più ampio locale soggiorno con paretina in cartongesso, cucinotto, studio e corridoio di collegamento con la zona notte composta da camera matrimoniale adiacente a locale di servizio costituito da bagno, antibagno e ripostiglio. A corredo, due terrazzi parzialmente incassati nel corpo di fabbrica, entrambi con affaccio sul fronte ovest accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera matrimoniale, e un piccolo ripostiglio ubicato nel terrazzo accessibile dal soggiorno. Il pavimento, passante, è stato realizzato con mattonelle di gres ceramico 30x30 ad eccezione di quello del locale servizi di 20x20. I locali bagno e antibagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica rispettivamente di 20x20 fino h=205cm e 15x15 fino h=180cm. Il pavimento dei terrazzi è in gres 7,5x15. L'impianto elettrico risulta tutto sotto traccia e parte in canaletta; presenti gli impianti termico (funzionante con caldaia murale ubicata sul terrazzo con ingresso dal soggiorno) con elementi radianti in tutti i locali, idrico, citofonico, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni in legno dotati di avvolgibili in PVC. Il portoncino d'ingresso è del tipo normale rinforzato. Le condizioni generali del bene sono soddisfacenti. | | |
| Descrizione: | Appartamento per civile abitazione posto al 7° piano (ottavo fuori terra) di un più ampio fabbricato con accesso diretto dalla Via Sacco e Vanzetti, civico n. 40. Distinto al n. interno 15, scala B è composto da ampio soggiorno, cucinotto studio, corridoio, camera matrimoniale e locale di servizio costituito da bagno, antibagno e ripostiglio/lavanderia. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | Cessione non soggetta ad Iva | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.502,00

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 352, Sub. 2, Categoria A2 | Superficie | 66,82 mq |
| Stato conservativo: | Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con accesso dal numero civico 10 di Via Giordano Bruno. E' composto da locale d'ingresso ad uso anche di cucina, soggiorno e camera da letto, piccolo disimpegno e bagno-w.c.. Il pavimento, passante, è stato realizzato con vecchie mattonelle cementine esagonali (l = 14cm) e quadrate 20x20, quello del bagno e della cucina di ceramica 20x20. Questi due locali sono rivestiti in ceramica di 15x15 fino h=150cm e | | |

| | |
|--------------------------------|---|
| | h=140cm rispettivamente. L'impianto elettrico risulta in parte sotto traccia e in parte con cavi volanti; l'impianto termico (funzionante con impianto a gas metano che alimenta una stufa a muro, idrico, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni di legno provvisti di sciri e persiane sempre di legno. Il portoncino d'ingresso è di legno senza alcun rinforzo. Le condizioni generali del bene sono appena sufficienti. |
| Descrizione: | Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano (secondo fuori terra) con accesso dal civico n. 10 di Via G. Bruno tramite vano scala a comune con successivo "bene n.3". E' composto da locale ingresso/cucina, bagno, disimpegno, bagno, soggiorno e camera da letto matrimoniale. Quest'ultimo vano è accessibile anche direttamente dal vano scala tramite porta, quantunque oggi temporaneamente inutilizzata. |
| Vendita soggetta a IVA: | Cessione non soggetta ad Iva |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.887,50

| Bene N° 3 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Pontedera (PI) - Via G. Bruno, 10, piano 2° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 352, Sub. 3, Categoria A2 | Superficie | 67,91 mq |
| Stato conservativo: | Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con accesso dal numero civico 10 di Via Giordano Bruno. E' composto da locale d'ingresso ad uso anche di tinello/soggiorno con attiguo cucinotto, disimpegno/corridoio, due camera da letto, due ripostigli e bagno (cieco). Il pavimento, passante, è stato realizzato con vecchie mattonelle arricchito da motivi decorativi di dimensioni 20x20, mentre quello del bagno è in piastrelle di ceramica 10x10 e rivestito con mattonelle 15x15 fino ad un'altezza di 1,5m, analogamente alla cucina. L'impianto elettrico risulta in parte sotto traccia e in parte con cavi volanti; l'impianti termico, pur disponendo di caldaia murale ad oggi staccata posta in uno dei due ripostigli con la presenza di elementi radianti in tutti i locali, funziona con stufa a pellet di proprietà della conduttrice. Presenti altresì gli impianti idrico, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni di legno provvisti di scuri e persiane sempre di legno. Il portoncino d'ingresso è di legno senza alcun rinforzo. Le condizioni generali del bene sono buone. | | |
| Descrizione: | Appartamento per civile abitazione posto al 2° piano (terzo fuori terra) con accesso dal civico n. 10 di Via G. Bruno tramite vano scala a comune con precedente "bene n.2". Attualmente è composto da locale ingresso/tinello, cucinotto, corridoio/disimpegno, bagno, due ripostigli, soggiorno e due camere da letto matrimoniali. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | Cessione non soggetta ad Iva | | |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.189,00

| Bene N° 4 - Appartamento | | | |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Pontedera (PI) - Via V. Veneto, 146, piano 1° | | |
| Diritto reale: | Usufrutto | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 77, Sub. 9, Categoria A4 | Superficie | 48,62 mq |
| Stato conservativo: | Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con accesso dal numero civico 146 di Via Vittorio veneto tramite scala condominiale. E' | | |

| | |
|--------------------------------|---|
| | <p>composto da corridoio, locale soggiorno/tinello, cucinotto, ripostiglio, bagno, camera da letto e secondo ripostiglio più piccolo. A corredo, terrazzo di pertinenza della camera da letto, con affaccio sul fronte posteriore, lato est. Il pavimento, è stato realizzato con mattonelle in monocottura e di gres ceramico di 30x30 e 20x20; il rivestimento del bagno è in piastrelle in monocottura 25x20 fino h= 2,00m e quello della cucina in tozzetti 10x10 fino h=2,00m. L'impianto elettrico risulta tutto sotto traccia; presenti gli impianti termico (funzionante a gas metano con caldaia murale ubicata sul terrazzo, con elementi radianti in tutti i locali ad eccezione dei due ripostigli; idrico e antenna Tv. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni in legno dotati di avvolgibili in PVC. Il portoncino d'ingresso è in alluminio con pannellatura di vetro. Presenti evidenti tracce di muffa nel ripostiglio più grande e nel bagno. Le condizioni generali del bene sono precarie.</p> |
| Descrizione: | <p>Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano secondo fuori terra) avente accesso direttamente dalla Via V. Veneto, civico n. 46. E' composto da ingresso, tinello, due ripostigli, bagno e camera matrimoniale con terrazzo.</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | <p>Cessione non soggetta ad Iva</p> |
| Stato di occupazione: | <p>Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile</p> |