
TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Arch. Pardini Carlo, nella procedura 44/2023



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Procedura 44/2023	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	14



INCARICO

In data 27/02/2024, il sottoscritto Arch. Pardini Carlo, [REDACTED], veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2° (Coord. Geografiche: 43.66740, 10.61563)

DESCRIZIONE

Ufficio posto al piano secondo (ed ultimo) di un maggior fabbricato di recente costruzione ubicato nell'immediata periferia di Pontedera; nella zona di recente espansione denominata "Chiesino" ad Est della Via Tosco Romagnola, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Il fabbricato di recente costruzione con forma planimetrica ad "L" fronteggia piazza "Nilde Iotti".

Il manufatto un corpo compatto ben rifinito si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano terra, tutto il complesso è adibito a uffici, attività commerciali e di servizio, un ampio spazio adibito a parcheggi pubblici definisce esternamente il complesso immobiliare.

L'unità in oggetto all'interno del complesso è ubicata in zona privilegiata, con affaccio sulla piazza e ingresso in prossimità della scala principale e dell'ascensore. Il bene è composto da vano ingresso con antibagno e bagno, tre locali ad uso ufficio comunicanti e non disimpegnati autonomamente, ripostiglio ed ampia terrazza.

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

Una striscia della terrazza, quasi interamente in proprietà esclusiva e più esattamente la porzione posta ad ovest, corrispondente al subalterno catastale n. 25, è di proprietà (con accesso indipendente) della proprietà attigua ma i due proprietari hanno concordato di non realizzare divisioni fisiche tra le due parti.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

CONFINI

Il bene in oggetto posto al piano secondo di un maggior fabbricato confina a nord con pianerottolo condominiale, a sud con piazza Nilde Iotti, ad ovest con altra unità dello stesso fabbricato, ad est in parte con piazza Nilde Iotti ed in parte con scala e pianerottolo condominiale, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	86,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,70 m	2
Terrazza	65,00 mq	65,00 mq	0,2	13,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale 755 del foglio 1, Comune di Pontedera ove risulta edificato il complesso immobiliare che ospita il subalterno 23, oggetto della presente stima, è stato generata da vari frazionamenti che hanno interessato la particella del catasto terreni 84 del foglio 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	755	23		A10	1	4,5	104 mq	1836 €	2	



Corrispondenza catastale

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

I dati catastali corrispondono ed identificano correttamente la proprietà, il bene è correttamente individuato in planimetria e nell'elaborato planimetrico.

Si rileva una piccola difformità nella planimetria in quanto il vano di ingresso è collegato con una sorta di "finestra interna" al vano ufficio retrostante, un piccolo banco "front office" conforme al progetto assentito in variante finale ma senza aggiornamento della planimetria. La modifica non comporta variazione della rendita e pertanto la planimetria è valida, in caso di interpretazione rigida della norma: conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi" potrebbe essere richiesto un aggiornamento planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare di cui il bene fa parte è stato realizzato recentemente (2006), i materiali usati semplici ma di buona qualità hanno contribuito ad una perfetta conservazione, le unità immobiliari sono completamente o quasi occupate, la presenza di persone garantisce quindi un buon livello di manutenzione generale e delle parti comuni.

Nello specifico il bene in oggetto si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture di pregio (es. controsoffitti con luci a led, o comunque luci incassate, pitturazione delle pareti e dei controsoffitti in toni diversi, ecc.) che rendono i locali accoglienti.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un maggior condominio, come in qualsiasi condominio quindi sono a comune tutte le parti che costruttivamente, per uso consuetudine, atto o regolamento di condominio sono da considerarsi comuni. Non siamo a conoscenza di particolari prescrizioni contenute nell'atto di acquisto o nel regolamento di condominio, possiamo rilevare però che l'ampio resede che circonda il fabbricato su quattro lati corrispondente al subaltreno catastale n. 26 è comune a tutti come comuni a tutti è il pianerottolo, le scale e l'ascensore identificati dal subalterno 12 mentre il subalterno 24 corrispondente al ballatoio del secondo piano che si affaccia sulla corte interna è comune ai soli beni che hanno accesso da esso, compreso il bene in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattandosi di unità immobiliare facente parte di un maggior condominio le servitù sono quelle tipiche di un fabbricato così strutturato specie per quanto riguarda le problematiche relative ad adduzioni e scarichi; inoltre il fabbricato risulta edificato all'interno di un piano di lottizzazione disciplinato con la convenzione stipulato con atto notaio Dell'Antico del 4 febbraio 2002, registrato a Pontedera il 10 febbraio 2002 al n. 538/91 Vol.1, trascritto a Pisa il 20 febbraio 2002 al n. 2259. "Con riferimento a detta convenzione di lottizzazione, la parte acquirente fa espressa dichiarazione di sottomissione nei confronti del comune di Pontedera per l'adempimento, l'accettazione e il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni ivi previsti e si dichiara edotta che ove tale obbligo non venga assolto dai lottizzanti relativamente a tutti gli impegni previsti nella convenzione,



comporterà l'applicazione, da parte del comune ai lottizzanti e, successivamente, ai loro aventi causa, di una sanzione pecuniaria ablativa ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo. La parte acquirente si impegna e si obbliga a riportare e far trascrivere, in occasione di eventuali futuri atti dispositivi dei beni in oggetto, i patti e gli obblighi in quella sede assunti.

Servitù a favore di "Enel Distribuzione SPA" costituite con atti trascritti a Pisa il 19 aprile 2006 n. 5266 e n. 5267.

Si accede al fabbricato da via Tosco Romagnola esercitando le seguenti servitù: di passo pedonale e carrabile sul resede individuato al catasto nel foglio 1 da porzione delle particelle n. 756 sub. 5 e 104 sub 15 tra loro graffate costituita con atto Marinella del 17 marzo 2005 repertorio n. 15.686 trascritto a Pisa il 1 aprile 2005 al n. 3754. Servitù di passo pedonale e carrabile a carico delle strisce di terreno rappresentate al catasto terreni comune di Pontedera foglio 1 particella 738 e catasto fabbricati sempre foglio 1 del comune di Pontedera particella 104 sub. 13 3 sub. 14 porzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal rilievo a vista e dagli elaborati in nostro possesso, possiamo asserire che la struttura principale è stata realizzata in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio intonacato, alcune partizioni interne sono realizzate in cartongesso, pavimentazioni interne ed esterne della terrazza e delle parti comuni in gress porcellanato di buona fattura, infissi metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2023
- Scadenza contratto: 21/05/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Il bene risulta occupato dalla [REDACTED] in base al Contratto di Locazione Transitoria, stipulato per la durata di sei mesi, a partire dal 23/11/2023 e scadenza il 25/05/2024 per un canone complessivo di €. 3.300,00.

Il contratto risulta registrato con protocollo n. 23122815264235753, file n. RLI12000000022064333.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1981 al 10/06/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	19/01/1981	180153	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede di Pontedera	17/02/1981	581	
Dal 10/06/1987	**** Omissis ****	Successione causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Pontedera	10/06/1987	7450	5073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede Pontedera	13/02/1987	35	649
Dal 16/02/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████ Sede PONTEDERA (PI)	16/02/1990	270401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	13/03/1990	3683	2648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede PONTEDERA (PI)	07/03/1990	474	
Dal 15/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████ Sede CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)	15/05/2003	106573	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	19/05/2023	10977	7327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa		7327	
Dal 09/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	09/05/2005	15827	9199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	30/05/2005	12109	6918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	23/06/2010	27957	13318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	05/07/2010	12893	8029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto ██████████ del 15/05/2003 la **** Omissis **** compra tutti i terreni interessati dalla lottizzazione che genera i fabbricati di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, tutti pervenuti alla parte venditrice con gli stessi atti descritti; su alcune particelle, successivamente frazionate verranno realizzati gli immobili, altre costituiranno aree esterne o accessi sulle quali insistono servitù.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Pisa il 27/06/2013

Reg. gen. 9423 - Reg. part. 1537

Quota: 100/100

Importo: € 351.212,22

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 175.606,11

Note: Sul bene gravano servitù di passo costituite con atto [REDACTED] del 15 maggio 2003, Trscritto a Pisa il 19 maggio 2003 al n. 7328; servitù attive e passive di passo e parcheggio costituite con atto notaio [REDACTED] del 17 marzo 2005 trascritto a Pisa il 1.4.2005 al n. 3754; servitù a favore di Enel Distribuzione SPA costituita con atto trascritto a Pisa il 19.4.2006 al n. 5266; servitù a favore di Enel Distribuzione SPA costituita con atto trascritto a Pisa il 19.4.2006 al n. 5267. L'iscrizione a favore di equitalia colpisce anche altri beni della [REDACTED].

NORMATIVA URBANISTICA

Il manufatto che ospita il bene in oggetto è stato realizzato all'interno della zona di recente espansione denominata "Zona Artigianale Il Chiesino" identificata urbanisticamente dall'UTOE 1B11 Il Chiesino, sottozona D2A Insediamenti a Carattere Commerciale e Artigianale Esistenti, Comparto 6, il tutto è regolato all'interno delle NTA dall'Art. 10, sottozona Art 10.4, norma di riferimento Art.64.

Come specificato in altra parte della presente relazione gli immobili sono stati realizzati all'interno di un piano di lottizzazione disciplinato con convenzione stipulato con atto notaio dell'Antico del 4 febbraio 2002 registrato a Pontedera il 10 febbraio 2002 al n. 538/91 Vol. 1 trascritto a Pisa il 20 febbraio 2002 al n.2259.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato all'interno del quale si trova il bene oggetto della presente stima denominato "Fabbricato B" all'interno del progetto complessivo, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 19/2004 n. pratica 39/2003. La concessione nasce da domanda protocollo n. 5056 del 29/01/2003 e successive integrazioni. La concessione richiesta da [REDACTED] è stata rilasciata per n. 2 fabbricati di complessive 26 unità immobiliari; la concessione è stata rilasciata alla [REDACTED]. Il bene nello specifico risulta conforme alla variante finale, presentata relativamente al fabbricato B in data 24/04/2006 protocollo n 3/156 del 27/04/2006 alla quale è seguita attestazione di agibilità presentata in pari data, 24/04/2006.

Come accenato nella descrizione catastale il bene è conforme alla variante finale presentata che descrive correttamente lo stato dei fatti, compresa la realizzazione di una sorta di "front office" di collegamento tra ingresso e retrostante ufficio.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oltre alle servitù attive e passive accese per contratto, come evidenziato nell'apposita sezione, è interessato da tutte le servitù attive e passive reali che per la natura stessa della costruzione fanno parte di tutte le unità immobiliari all'interno di condomini.

Risultano spese condominiali regressive oltre a quelle a bilancio per l'anno in corso, ad oggi dopo vari solleciti l'amministrazione di condominio non ci ha ancora fornito il bilancio, a titolo precauzionale è stata detratta una cifra forfettaria dalla valutazione effettuata; un sintetico resoconto delle spese condominiali verrà fornito come allegato alla presente CTU appena disponibile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il cespite immobiliare interessato dalla presente procedura è costituito da vari beni immobili, terreni e fabbricati ubicati in varie località, più precisamente: Pontedera (PI), Bientina (PI), Lucca (LU), Montalcino (SI) e Careggine (LU), i beni di ciascuna località verranno analizzati e periziati separatamente, quindi i beni ubicati in ciascun comune saranno analizzati all'interno di una perizia autonoma; all'interno di ciascuna località se la natura e consistenza del bene lo consentirà e sarà ritenuto positivo per l'esito della vendita, la valutazione verrà effettuata in lotti separati.

LA PRESENTE VALUTAZIONE È RELATIVA AL BENE N. 1, UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE UFFICIO POSTA IN PONTERERA (PI).

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°
Ufficio posto al piano secondo (ed ultimo) di un maggior fabbricato di recente costruzione ubicato nell'immediata periferia di Pontedera; nella zona di recente espansione denominata "Chiesino" ad Est della Via Tosco Romagnola, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Il fabbricato di recente costruzione con forma planimetrica ad "L" fronteggia piazza "Nilde Iotti". Il manufatto un corpo compatto ben rifinito si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano terra, tutto il complesso è adibito a uffici, attività commerciali e di servizio, un ampio spazio adibito a parcheggi pubblici definisce esternamente il complesso immobiliare. L'unità in oggetto all'interno del complesso è ubicata in zona privilegiata, con affaccio sulla piazza e ingresso in prossimità della scala principale e dell'ascensore. Il bene è composto da vano ingresso con antibagno e bagno, tre locali ad uso ufficio comunicanti e non disimpegnati autonomamente, ripostiglio ed ampia terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 755, Sub. 23, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.500,00
Il mercato immobiliare dei beni a destinazione ufficio non è particolarmente attivo in questo momento, Pontedera offre sia in centro che nell'interland varie soluzioni a destinazione terziaria ma, molte di esse, sono di metrature importanti quindi "fuori mercato". I locali in questione, per le loro caratteristiche oggettive rivestono un certo interesse.
La posizione, il contesto, il taglio e la metratura, le finiture e lo stato di manutenzione del bene e del condominio all'interno del quale il bene è inserito, rendono l'ufficio appetibile per varie attività; la vicinanza al centro, la facilità di accesso e l'ampia possibilità di parcheggio gratuito, l'inserimento in



contesto nuovo e funzionale dotato di servizi, la particolare collocazione all'interno del complesso condominiale, in prossimità di scale e ascensore che lo rendono immediatamente identificabile e raggiungibile, costituiscono un valore aggiunto per il bene in questione.

La distribuzione interna che si presta a varie tipologie di attività terziaria, buon grado di manutenzione complessiva e finiture di pregio, collocano il bene in oggetto in una fascia di mercato assolutamente appetibile senza per questo essere considerato di "nicchia".

Le caratteristiche oggettive rientrano assolutamente nei parametri standard di beni simili, pertanto una valutazione comparativa è quella che meglio interpreta le caratteristiche di mercato per il nostro bene. La parametrizzazione dei valori medi forniti dall'OMI con i valori reali di beni simili posti in vendita nella zona, ricerca sviluppata direttamente sul territorio e su siti internet specializzati, ha determinato che un valore unitario di 1.450,00 €/mq corrisponda al più probabile valore unitario del bene in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°	110,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 159.500,00	100,00%	€ 159.500,00
				Valore di stima:	€ 159.500,00

Valore di stima: € 159.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Spese condominiali insolute	4000,00	€

Valore finale di stima: € 150.000,00

il valore finale è arrotondato.

Dal valore calcolato sono state detratte forfettariamente 4.000,00 € per spese condominiali regresse anche se, come specificato in altra parte della presente relazione al momento della redazione della presente CTU l'amministrazione di condominio non ci ha comunicato il bilancio aggiornato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di perizia per Liquidazione Giudiziale della Società **** Omissis ****, L.G. 44/2023; Giudice Delegato Dott. [REDACTED], l'incarico è stato affidato dal curatore Dott. [REDACTED].



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 19/05/2024

Il C.T.U.
Arch. Pardini Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto r.u (Aggiornamento al 19/05/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 19/05/2024)
- ✓ N° 2 Foto (Aggiornamento al 19/05/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 19/05/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/05/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - nota iscrizione equitalia (Aggiornamento al 19/05/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 19/05/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota trasc acquisto alto-re (Aggiornamento al 19/05/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°
Ufficio posto al piano secondo (ed ultimo) di un maggior fabbricato di recente costruzione ubicato nell'immediata periferia di Pontedera; nella zona di recente espansione denominata "Chiesino" ad Est della Via Tosco Romagnola, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Il fabbricato di recente costruzione con forma planimetrica ad "L" fronteggia piazza "Nilde Iotti". Il manufatto un corpo compatto ben rifinito si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano terra, tutto il complesso è adibito a uffici, attività commerciali e di servizio, un ampio spazio adibito a parcheggi pubblici definisce esternamente il complesso immobiliare. L'unità in oggetto all'interno del complesso è ubicata in zona privilegiata, con affaccio sulla piazza e ingresso in prossimità della scala principale e dell'ascensore. Il bene è composto da vano ingresso con antibagno e bagno, tre locali ad uso ufficio comunicanti e non disimpegnati autonomamente, ripostiglio ed ampia terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 755, Sub. 23, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il manufatto che ospita il bene in oggetto è stato realizzato all'interno della zona di recente espansione denominata "Zona Artigianale Il Chiesino" identificata urbanisticamente dall'UTOE 1B11 Il Chiesino, sottozona D2A Insediamenti a Carattere Commerciale e Artigianale Esistenti, Comparto 6, il tutto è regolato all'interno delle NTA dall'Art. 10, sottozona Art 10.4, norma di riferimento Art.64. Come specificato in altra parte della presente relazione gli immobili sono stati realizzati all'interno di un piano di lottizzazione disciplinato con convenzione stipulato con atto notaio dell'Antico del 4 febbraio 2002 registrato a Pontedera il 10 febbraio 2002 al n. 538/91 Vol. 1 trascritto a Pisa il 20 febbraio 2002 al n.2259.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 44/2023

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 755, Sub. 23, Categoria A10	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare di cui il bene fa parte è stato realizzato recentemente (2006), i materiali usati semplici ma di buona qualità hanno contribuito ad una perfetta conservazione, le unità immobiliari sono completamente o quasi occupate, la presenza di persone garantisce quindi un buon livello di manutenzione generale e delle parti comuni. Nello specifico il bene in oggetto si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture di pregio (es. controsoffitti con luci a led, o comunque luci incassate, pitturazione delle pareti e dei controsoffitti in toni diversi, ecc.) che rendono i locali accoglienti.		
Descrizione:	Ufficio posto al piano secondo (ed ultimo) di un maggior fabbricato di recente costruzione ubicato nell'immediata periferia di Pontedera; nella zona di recente espansione denominata "Chiesino" ad Est della Via Tosco Romagnola, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Il fabbricato di recente costruzione con forma planimetrica ad "L" fronteggia piazza "Nilde Iotti". Il manufatto un corpo compatto ben rifinito si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano terra, tutto il complesso è adibito a uffici, attività commerciali e di servizio, un ampio spazio adibito a parcheggi pubblici definisce esternamente il complesso immobiliare. L'unità in oggetto all'interno del complesso è ubicata in zona privilegiata, con affaccio sulla piazza e ingresso in prossimità della scala principale e dell'ascensore. Il bene è composto da vano ingresso con antibagno e bagno, tre locali ad uso ufficio comunicanti e non disimpegnati autonomamente, ripostiglio ed ampia terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

