

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.

promossa da

**Condominio v. Saffi-V S.Pellico**

Codice fiscale: 81005740501

via Aurelio Saffi n.15

56025 - Pontedera (PI)

contro

\*\*\*\*\*

Pisa

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

via Aurelio Saffi n.15

56025 - Pontedera (PI)

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

via Aurelio Saffi 15

56025 - Pontedera (PI)

Nato il 28/10/1985

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00</b> .....	13

---

## INCARICO

---

All'udienza del 5/09/2025, 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 8/09/2025 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 Aurelio Saffi n.15, piano 2

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ad uso di civile abitazione situato al piano secondo (terzo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pontedera, in via Aurelio Saffi n. 15, con accesso dalla medesima via tramite loggiato, ingresso e vano scala comuni, e più precisamente dal portoncino posto a sinistra per chi provenga dalla scala sul pianerottolo del piano indicato.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, tinello con cucina, soggiorno, doppio disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, un terrazzo che delimita il lato sud-est dell'appartamento con accesso dal soggiorno e da una delle camere, un secondo terrazzo con accesso dalla seconda camera e una veranda con accesso dal tinello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Aurelio Saffi n.15, piano 2

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa.

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/20)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via Aurelia Saffi 15  
56025 – Pontedera (PI)  
Nato il 7/03/1964 a Camaguey (Cuba)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 9/20)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
via Aurelio Saffi 15  
56025 - Pontedera (PI)  
Nato il 28/10/1985 a Camaguey (Cuba)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 9/20)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
via Aurelio Saffi n.15  
56025 - Pontedera (PI)  
Nata il 4/10/1960 a Camaguey (Cuba)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/20)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 9/20)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 9/20)

## CONFINI

l'appartamento confina a sud-est con affacci su via Saffi, a nord-est con affacci su via Silvio Pellico, a nord-ovest con proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e con affacci su corte retrostante, a sud-ovest con vano scala condominiale s.s.a..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,50 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,05 m	2
Terrazzo	20,50 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	0,00 m	2
Veranda	6,90 mq	7,70 mq	0,50	3,85 mq	3,16 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>149,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale ed è raggiunto dai principali servizi e dalle infrastrutture di maggior rilievo. La zona cui ricade, tuttavia, seppur facilmente raggiungibile e ben collegata alla viabilità principale, denota carenze nella dotazione di parcheggi pubblici.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2005 al 10/02/2014	##*****## nata a Pisa il 24/11/1930, piena proprietà;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 112, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 1.156,86 Piano 2
Dal 10/02/2014 al 02/08/2019	##*****##, nato a Pontedera l'11/11/1960, proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 112, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 139 mq Rendita € 1.156,86 Piano 2
Dal 02/08/2019 al 16/07/2025	##*****## nato a CUBA (EE) il 07/03/1964 Proprietà per 2/20; ##*****## nata a CUBA (EE) il 28/09/1985, Proprietà per 9/20; ##*****## nata a CUBA (EE) il 04/10/1960, Proprietà per 9/20 in regime di separazione dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 112, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 139 mq Rendita € 1.156,86 Piano 2

## 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	112	21		A2	4	7	139 mq	1156,86 €	2	

### 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 della procedura e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

## PATTI

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da 2 esecutati e dalle loro famiglie.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è apparso in condizioni manutentive mediocri, con impianti vetusti seppure funzionanti, impiantati risalenti all'epoca della sua costruzione e infissi in legno con vetro singolo; in particolare si rilevano problemi alle solette dei terrazzi che necessitano di opere di manutenzione (vedasi foto allegate).

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento fa parte di un condominio costituito da molte unità immobiliari; tra le parti comuni, oltre al porticato di accesso, si segnala l'ingresso corrispondente al civico n°15 di via Saffi, il vano scala comune e l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle ricerche condotte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa, non risultano servitù a favore o gravanti la consistenza immobiliare pignorata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di edificio condominiale costruito nel 1958 avente struttura in c.a. con chiusure in laterizio, solai in latero-cemento, infissi in legno con vetro singolo, oscuranti avvolgibili con cassonetti, pavimentazioni in parte in marmo, in parte in ceramica commerciale ed in parte in maiolica (zona tinello-cucina). Gli impianti elettrico e idro-sanitario sono interamente posti sotto-traccia; l'impianto di riscaldamento funziona tramite termosifoni in ghisa alimentati da un generatore autonomo a gas metano di città ed è posto nella veranda.

Le finiture sono ad intonaco civile sia interno che esterno; il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica lavabile. Si segnala un mediocre stato manutentivo relativo alla soletta del terrazzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato da ##\*\*\*\*\*##, ##\*\*\*\*\*##, ##\*\*\*\*\*## e ##\*\*\*\*\*##.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/07/2005</b> al <b>10/02/2014</b>	#####, nata a Pisa il 24/11/1930, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: FRRGRL30S64G702V	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Edda Michelangeli	03/12/1991	181.201	15.603
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	10/12/1991		10211
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/02/2014</b> al <b>02/08/2019</b>	#####, nato a Pontedera il 11/11/1960, proprietà per 1/1; Codice Fiscale/P.IVA: BLDGPP60S11G843C	<b>Dichiarazione di Successione di Ferretti Gabriella</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/02/2014		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pisa	17/07/2014		7731
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio di Pontedera	21/05/2014	683	9990		
Dal <b>02/08/2019</b> al <b>16/07/2025</b>	##### nato a CUBA (EE) il 07/03/1964 Proprietà per 2/20; ##### nata a CUBA (EE) il 28/09/1985, c.f.: ***** Proprietà per 9/20; ##### nata a CUBA il 04/10/1960, Proprietà per 9/20 in regime di separazione dei beni; Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alfonso Bove	02/08/2019	2.885	2.495
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pisa	08/08/2019	16291	11227
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si segnala inoltre che l'appartamento fu acquistato, in origine, dalla Sig.ra Ferretti Gabriella in data 4 agosto 1959 unitamente al fratello Ferretti Luigi, nato a Pisa il 4 gennaio 1933 mediante atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Tortora, repertorio 25.750/863.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 08/08/2019  
Reg. gen. 16315 - Reg. part. 2747  
Importo: € 110.000,00  
A favore di Monte Dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio Alfonso Bove  
Data: 02/08/2019  
N° repertorio: 2.886  
N° raccolta: 2.496

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 16/07/2025  
Reg. gen. 14.774 - Reg. part. 10.454  
A favore di Condominio v. Saffi-V S.Pellico  
Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in prossimità del centro cittadino in area identificata come "Zona B" nell'UTOE "1B1a - Pontedera Ovest", sottozona B1, ovvero insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico, normata dagli articoli 8, 8.1 e 53 delle vigenti N.t.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile di cui l'appartamento oggetto della presente perizia fa parte è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza della Licenza Edilizia n°197 del 31/10/1957 a cui ha fatto seguito la richiesta di abitabilità in data 2 gennaio 1959, pratica n°26/1959.

In data 28/02/1995 per opere relative all'ampliamento ed alla chiusura del terrazzo afferente il locale tinello-pranzo, fu richiesta la sanatoria con progressivo n°5069330069, pratica 69/1995 a cui ha fatto seguito la concessione in sanatoria n°1694 del 19/03/1997;

In data 22/05/2019 fu richiesto e non ottenuto, l'accertamento di conformità in sanatoria protocollo 19.027 per la regolarizzazione di opere, presumibilmente realizzate in corso di costruzione del fabbricato, inerenti una diversa distribuzione funzionale interna ed un aumento di SUL contenuto, però, entro la tolleranza del 2%. Tale pratica risulta in istruttoria dal 2019.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Per la regolarizzazione delle opere segnalate nella richiesta di accertamento di conformità del 2019 è necessario effettuare una richiesta di riesame della pratica suddetta alla luce delle disposizioni recenti emanate con l'aggiornamento del D.P.R. 380/2001 avvenuta con il D.L. 69/2024 (poi Legge 105/2024 c.d. "salva-casa"), recepite dalla Legge Regionale n°65/2014.

Il costo di tale operazione, incluse le eventuali sanzioni e gli onorari professionali, è stimabile in euro 5.000,00 (euro cinquemila).

Si segnala inoltre che dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio comunale, all'epoca della costruzione dell'edificio condominiale, pur essendo stata rilasciata la licenza edilizia, risulta presente una nota del Ministero dei LL.PP. del 4/12/1958 nella quale veniva negato il nulla osta. Da un colloquio intercorso con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera può essere necessario effettuare una verifica dimensionale sull'intero edificio, che potrebbe comportare una sanzione amministrativa o pecuniaria; l'importo sopra indicato per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, comprende anche l'eventuale sanzione derivante da questa ulteriore verifica di carattere condominiale.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

L'appartamento oggetto di perizia fa parte di un edificio condominiale costituito da numerosi appartamenti. Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale risulta la seguente caratura millesimale: proprietà generale mm 45,12, scala/ascensore mm 91,38.

Alla data del 4/12/2025 risultano insolute tutte le rate ordinarie dell'esercizio 2025 per un totale di €. 7.616,22; in data 4/03/2025 è stato deliberato l'accantonamento per le opere di manutenzione straordinaria delle facciate, terrazzi e lastrici con una quota pari ad €. 7.551,72 per ogni appartamento. Alla data odierna è scaduta la prima rata pari a €. 3.775,86, mentre la seconda scadrà il 31/12/2025.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Aurelio Saffi n.15, piano 2  
Appartamento ad uso di civile abitazione situato al piano secondo (terzo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pontedera, in via Aurelio Saffi n. 15, con accesso dalla medesima via tramite loggiato, ingresso e vano scala comuni, e più precisamente dal portoncino posto a sinistra per chi provenga dalla scala sul pianerottolo del piano indicato. L'unità immobiliare è composta da ingresso, tinello con cucina, soggiorno, doppio disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, un terrazzo che delimita il lato sud-est dell'appartamento con accesso dal soggiorno e da una delle camere, un secondo terrazzo con accesso dalla seconda camera e una veranda con accesso dal tinello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 112, Sub. 21, Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: € 104.475,00

Per l'individuazione del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo e per tale ragione si è effettuata una ricerca di prezzi di immobili simili a quello in oggetto e ad esso comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche.

I confronti sono stati effettuati sulla base del prezzo unitario a mq di superficie commerciale che viene convenzionalmente assunta a riferimento per la valutazione.

Dalla ricerca effettuata sono state escluse le compravendite la cui contrattazione sul prezzo non è presumibilmente avvenuta in condizioni di libero mercato o vincolata da situazioni particolari.

L'indagine effettuata ha permesso di individuare le compravendite relative a due appartamenti posti nello stesso condominio, ovvero: compravendita del 30 giugno 2021 ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco, repertorio 42.732, raccolta 17.282, trascritto a Pisa il 7/07/2021 al n°10.199 particolare e compravendita ai rogiti del Notaio Simone Anzellotti di Pontedera del 2/02/2021, repertorio 5.853, raccolta 4.603, trascritto a Pisa il 9/02/2021 al n°1746 particolare.

Gli atti reperiti hanno fornito un prezzo medio al mq pari a € 700,00.

Per poter aggiornare il prezzo al mq che risale al 2021, si sono utilizzate le tabelle OMI 2021 e 2025 che, tuttavia, non riportando variazioni di rilievo tra i due anni di raffronto, confermano il valore al metro quadro individuato, per cui:

€ 700,00 x mq 149,25 = € 104.475,00.

A tale valore vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia che ammontano ad € 5.000,00, pertanto: € 104.475,00 - € 5.000,00 = € 99.475,00 che si riduce ad **€ 90.000,00 (euro novantamila/00)** per tener conto dell'assunzione dei rischi derivanti dalla mancata garanzia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via Aurelio Saffi n.15, piano 2	149,25 mq	700,00 €/mq	€ 104.475,00	100,00%	€ 104.475,00
				Valore di stima:	€ 104.475,00

Valore di stima: € 104.475,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	9,00	%

**Valore finale di stima: € 90.000,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile nel centro di Pontedera, caratterizzata da una densità abitativa elevata; la zona è ben collegata alle principali arterie viarie e si trova a poca distanza dai servizi pubblici di maggiore importanza. Tuttavia è oggettivamente riscontrabile una carenza di parcheggi e/o stalli per auto.

- Oltre alle caratteristiche ed alle peculiarità della zona ho valutato anche la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione mediocre dell'immobile, le finiture e confort, la distribuzione funzionale, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato immobiliare ed anche la tipologia del bene da stimare.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, su beni immobili ubicati nello stesso edificio condominiale ed aventi la stessa destinazione e le stesse caratteristiche tipologiche, ha consentito di ricavare il valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovute essenzialmente alla sua regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale ed all'assunzione dei rischi derivanti dalla mancanza di garanzia.

Pertanto: € 104.475,40 - € 5.000,00 (regolarizzazione urbanistica) = € 99.475,00;

€ 99.475,00 - 9% = € 90.072,25 che si approssima ad **€ 90.000,00 (euro novantamila/00)** che è il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

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 03/12/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Alfonso Bove del 2 agosto 2019
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 12 particella 112
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica a colori
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F.12 p.lla 112 sub.21
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale Foglio 12, p.lla 112, sub. 21
- ✓ N°6 Licenza Edilizia 197 del 31/10/1957
- ✓ N°7 Nota Ministero LL.PP. del 4/12/1958

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Aurelio Saffi n.15, piano 2  
Appartamento ad uso di civile abitazione situato al piano secondo (terzo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pontedera, in via Aurelio Saffi n. 15, con accesso dalla medesima via tramite loggiato, ingresso e vano scala comuni, e più precisamente dal portoncino posto a sinistra per chi provenga dalla scala sul pianerottolo del piano indicato. L'unità immobiliare è composta da ingresso, tinello con cucina, soggiorno, doppio disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, un terrazzo che delimita il lato sud-est dell'appartamento con accesso dal soggiorno e da una delle camere, un secondo terrazzo con accesso dalla seconda camera e una veranda con accesso dal tinello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 112, Sub. 21, Categoria A/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in prossimità del centro cittadino e ricade in area identificata come "Zona B" nell'UTOE "1B1a - Pontedera Ovest", sottozona B1, ovvero insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico, normata dagli articoli 8, 8.1 e 53 delle vigenti N.t.A..

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2025 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - via Aurelio Saffi n.15, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 112, Sub. 21, Categoria A/2	<b>Superficie</b>	149,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è apparso in condizioni manutentive mediocri, con impianti vetusti seppure funzionanti, impiantati risalenti all'epoca della sua costruzione e infissi in legno con vetro singolo; in particolare si rilevano problemi alle solette dei terrazzi che necessitano di opere di manutenzione (vedasi foto allegate).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso di civile abitazione situato al piano secondo (terzo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pontedera, in via Aurelio Saffi n. 15, con accesso dalla medesima via tramite loggiato, ingresso e vano scala comuni, e più precisamente dal portoncino posto a sinistra per chi provenga dalla scala sul pianerottolo del piano indicato. L'unità immobiliare è composta da ingresso, tinello con cucina, soggiorno, doppio disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, un terrazzo che delimita il lato sud-est dell'appartamento con accesso dal soggiorno e da una delle camere, un secondo terrazzo con accesso dalla seconda camera e una veranda con accesso dal tinello.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		