TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Acquaviva Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2021 del R.G.E.

promossa da

***
*Codice fiscale: ****
*Partita IVA: ****

contro

*** ***
*Codice fiscale: ****
*Nato a Pontedera il **/**/******

//**** ***
*Codice fiscale: ****
*Nata a Pontedera il **/**/******

SOM ***

Incarico ..... pag. 3

Premessa ..... pag. 3

Descrizione ..... pag. 3

Lotto n. 1 ..... pag. 4

Lotto n. 2 ..... pag. 14

Stima / Formazione lotti ..... pag 19

Elenco allegati ..... pag. 22

Riepilogo bando d'asta ..... pag. 23

INCARICO

All'udienza del 05/03/2021, il sottoscritto Ing. Acquaviva Leonardo, ***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2021 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 Alvaro Fantozzi n°5 - Piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà di **/**/**** *** posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiore dimensioni di tre piano fuori terra, oltre piano seminterrato, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Fantozzi n°5, da cui si accede tramite resede e vano scale condominiale, composto da ingresso, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, anti-bagno, bagno-w.c. e w.c., della superficie lorda complessiva di mq 164 circa, oltre a terrazzo, con accesso dal pranzo della superficie di mq 12 circa, cinque locali ad uso ripostiglio ed un bagno-w.c., posti al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di mq 97 circa, e resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai subb. 4 e 6), della superficie di mq 140 circa (foto nn°1÷12).

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Trattasi di manufatto in legno di un piano fuori terra di proprietà di **/**/**** ***, posto nell'angolo Sud-Ovest del resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai subb. 4 e 6), sito in Comune di Pontedera (PI) Via Fantozzi n°7, da cui si accede, e suddiviso per metà in garage e per metà in veranda, della superficie lorda complessiva di mq 21 circa (foto nn°13÷15).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°5 - Piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

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

- **/**/**** *** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: ***
  Nata a Pontedera il **/**/****

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

- **/**/**** *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

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

- **/**/**** *** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: ***
  Nata a Pontedera il **/**/****

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

- **/**/**** *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

L'appartamento confina con affaccio su proprietà *** ***, *** e *** e corte di proprietà, salvo se altri. I locali posti al piano seminterrato e la corte su cui insiste il garage confinano nel loro insieme con proprietà *** ***, *** e ***, proprietà *** ***e Via Alvaro Fantozzi, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

L'immobile confina a Nord ed Est con resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai Subb. 6 e 4), ed ad Ovest con *** ***, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	3,30 m	Primo
Locali ripostiglio	81,00 mq	97,00 mq	0,40	38,80 mq	1,95 m	Seminterrato
Resede	140,00 mq	140,00 mq	0,10	14,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**216,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**216,80 mq**		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	9,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,05 m	Terra
Veranda	9,00 mq	10,00 mq	0,50	5,00 mq	2,05 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1994** al **09/11/2015**	**/**/**** *** nata a PONTEDERA il **/**/****, Proprietà per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 139, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 970,94 Piano S1-1
Dal **09/11/2015** al **16/03/2021**	**/**/**** *** nata a PONTEDERA il **/**/****, Proprietà per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 139, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 186 mq - Totale escluso aree scoperte: 182 mq Rendita € 970,94 Piano S1-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1994** al **09/11/2015**	**/**/**** *** nata a PONTEDERA il **/**/****, Proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 139, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 56,40 Piano T
Dal **09/11/2015** al **16/03/2021**	**/**/**** *** nata a PONTEDERA il **/**/****, Proprietà per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 139, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Superficie catastale Totale: 20 mq Rendita € 56,40 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	139	6		A2	2	8 vani	Totale: 186 mq - Totale escluso aree scoperte: 182 mq	970,94 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti per non aver aggiornato la planimetria castale con l'ultima autorizzazione rilasciata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	139	4		C6	1	21 mq	Totale: 20 mq	56,4 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti per non aver aggiornato la planimetria catastale con l'ultima autorizzazione rilasciata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..
Si è provveduto ad integrare la documentazione con l'acquisizione sia della Planimetria catastale che

della Visura storica catastale dell'immobile in oggetto che vengono allegate alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..
Si è provveduto ad integrare la documentazione con l'acquisizione sia della Planimetria catastale che della Visura storica catastale dell'immobile in oggetto che vengono allegate alla presente.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 13/04/2021, l'immobile in oggetto risultava occupato dall'esecutata Sig.ra *** **/**/**** che vi risiede stabilmente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 13/04/2021, l'immobile in oggetto risultava nella disponibilità dall'esecutata Sig.ra *** **/**/****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Alla data del ns. sopralluogo gli immobili in oggetto si presentavano l'appartamento in condizioni normali d'uso e di manutenzione mentre i locali posti al piano seminterrato in condizioni insufficienti d'uso e manutenzione, con presenza di umidità di risalita nelle murature.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentava in normali condizioni d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

L'immobile in oggetto pur facendo parte di un fabbricato di maggiori dimensioni non risulta inserito in contesto condominiale ma risulta avere a comune con il bene di cui al lotto n°2 il vano scale ed il resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai Subb. 4 e 6) a comune con il bene n°2 della presente lotto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

L'immobile in oggetto non risulta inserito in contesto condominiale ma risulta avere a comune con il bene n°2 della presente lotto il resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai Subb. 4 e 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Dalla documentazione in atti non si rileva per l'immobile in oggetto l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici a meno della servitù di passo sul resede (Part. 139 Sub. 8) a favore del bene di cui al lotto n°2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Dalla documentazione in atti non si rileva per l'immobile in oggetto l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati in latero/cemento, tamponamenti in muratura e copertura in laterizio. L'appartamento risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano, ubicata nella cucina, per l'alimentazione dei radiatori e la produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

L'immobile in oggetto risulta avere struttura e tamponamenti in acciaio e legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato dall'esecutata Sig.ra *** **/**/**** che vi risiede stabilmente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

L'immobile risulta nella disponibilità dall'esecutata Sig.ra *** **/**/****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/03/1994**	**/**/**** ***, nata a Pontedera (PI) il **/**/****, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	**Divisione e rinuncia a servitù**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio NAPOLITANO Sergio	01/03/1994	18788	4687
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Pisa	28/03/1994	4001	2797
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Pontedera	18/03/1994	403 serie 1V	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/03/1994**	**/**/**** ***, nata a Pontedera (PI) il **/**/****, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	**Divisione e rinuncia a servitù**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio NAPOLITANO Sergio	01/03/1994	18788	4687
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Pisa	28/03/1994	4001	2797
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Pontedera	18/03/1994	403 serie 1V	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 13/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo della durata di 15 anni.
  Iscritto a Pisa il 30/05/2001
  Reg. gen. 8378 - Reg. part. 1721
  Importo: € 464.811,21
  A favore di ***
  Contro *** ***, **/**/**** ***, *** ***
  Capitale: € 232.405,60
  Rogante: Notaio NAPOLITANO Sergio
  Data: 29/05/2001
  N° repertorio: 45510
  Note: N.B. - Nell'atto sopra descritto viene indicato quale Corte o Resede l'immobile Foglio 22 Particella 139 Subalterno 2, quando dalle risultanze catastale detto immobile è stato soppresso in data 20/01/1994 generando l'attuale Subalterno 6, e inoltre non risulta esser stato Corte o resede ma bensì abitazione di tipo civile. Probabilmente trattasi di errore di trascrizione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento della durata di 20 anni.
  Iscritto a Pisa il 22/02/2005
  Reg. gen. 3752 - Reg. part. 818
  Importo: € 1.875.000,00
  A favore di *** - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
  Contro *** ***, **/**/**** ***, *** ***
  Capitale: € 750.000,00
  Rogante: Notaio MARINELLA ***
  Data: 14/02/2005
  N° repertorio: 15596
  N° raccolta: 9022
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento della durata di 22 anni.
  Iscritto a Pisa il 15/05/2008
  Reg. gen. 10922 - Reg. part. 2061
  Importo: € 2.075.000,00
  A favore di *** - Società Cooperativa per Azioni
  Contro *** ***, **/**/**** ***, ***
  Capitale: € 830.000,00
  Rogante: Notaio MARINELLA ***
  Data: 06/05/2008
  N° repertorio: 20140
  N° raccolta: 12914
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento della durata di 25 anni.
  Iscritto a Pisa il 23/07/2012
  Reg. gen. 11814 - Reg. part. 1684
  Importo: € 1.950.000,00
  A favore di *** - Società Cooperativa per Azioni
  Contro **/**/**** ***, ***, *** ***del Dott. *** ***e C. S.a.s.
  Capitale: € 780.000,00
  Rogante: Notaio DENARO Maria Antonietta
  Data: 20/07/2012

N° repertorio: 30014
N° raccolta: 5812

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni.
  Iscritto a Pisa il 30/03/2015
  Reg. gen. 4298 - Reg. part. 655
  Importo: € 3.300.000,00
  A favore di ***
  Contro *** ***, **/**/**** ***, *** ***
  Capitale: € 1.320.000,00
  Rogante: Notaio ANZELLOTTI Simone
  Data: 24/03/2015
  N° repertorio: 549
  N° raccolta: 441

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pisa il 3/12/2019 rep. n°6676**
  Trascritto a Pisa il 20/12/2019
  Reg. gen. 24214 - Reg. part. 16493
  A favore di ***
  Contro *** ***
  Note: Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà di PONTEDERA (PI) Foglio 22 Particella 139 Subalterno 3 (Immobile costituente il Lotto n°2).
- **Verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di Pisa il 7/12/2020 rep. n°3598**
  Trascritto a Pisa il 04/01/2021
  Reg. gen. 2 - Reg. part. 2
  A favore di ***
  Contro *** ***, **/**/**** ***
  Note: N.B. - Nel presente atto viene indicato l'immobile Foglio 22 Particella 200 Subalterno 2, quando questo con variazione per allineamento mappe del 25/05/2011 n°46943 è stato soppresso ed ha costituito la Particella 139 Subalterno 8.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 13/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi "Elenco formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 a seguito di Permesso di costruire del 19/05/1958 Pratica n°39/58 e Nulla osta all'abitabilità rilasciato il 19/12/1959. Esso è stato oggetto di sopraelevazione a seguito di Autorizzazione edilizia n°258/64 del 15/03/1965, Prat. n°258/64.

Successivamente per gli stessi immobili risulta essere stata rilasciata:
- Concessione edilizia in sanatoria n°1544 del 25/01/1997, Prat. n°2491, per modifiche interne e prospettiche (Foglio 22, P.lla 139 Sub. 5) appartamento piano seminterrato e terreno, appartamento piano primo e manufatto ad uso ripostiglio e autorimessa,
ed inoltre essere state presentate:

- Denuncia di inizio attività (DIA) del 17/02/1998, Prot. n°8211 Prat. n°78/98, per "introduzione di un servizio igienico nonché alla realizzazione di alcune modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento al piano primo".

- Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) per interventi di edilizia libera del 3/08/2017, Prot. n°26762 Prat. n°736/17, per "manutenzione straordinaria su porzione delle parti esterne di edificio residenziale plurifamiliare" con successive integrazioni del 30/08/2017 Prot. n°29369 e del 31/08/2017 Prot. n°29537 nonché Fine lavori e Variante finale del 20/10/2017 Prot. n°35770.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni reperite in quanto non risulta essere stata rilasciata alcuna autorizzazione al frazionamento del piano seminterrato, come rappresentato nella planimetria catastale, derivante dall'Atto di divisione e rinuncia a servitù dell'1/03/1994 a rogito del Notaio Sergio Napolitano rep. n°18788 racc. n°4687, trascritto a Pisa il 28/03/1994 al n°2797 di particolare, nonché per aver realizzato senza alcuna autorizzazione sempre al piano seminterrato un w.c. che dovrà essere demolito per la rimessa in pristino dello stato legittimo, inoltre dovrà essere aggiornata la planimetria catastale con un costo stimato in euro 10.000,00 circa.
Degli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione ma allegati alla DIA del 17/02/1998 sono stati reperiti la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte dell'impianto elettrico rilasciato il 14/12/1998 dalla Ditta C.A.T. di Marzini Franco con sede in Pontedera (PI) Via Mazzini 134 e la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte di impianti idraulici rilasciato il 22/03/1999 dalla Ditta G.L. di Giusti R. & Lazzeri L. S.n.c. con sede in Calcinaia (PI) Via Provinciale Vicarese snc.

L'immobile non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ma di questo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, l'immobile ne dovrà essere dotato all'atto del trasferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Per l'immobili in oggetto risulta essere stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n°1544 del 25/01/1997, Prat. n°2491, per modifiche interne e prospettiche (Foglio 22, P.lla 139 Sub. 5) appartamento piano seminterrato e terreno, appartamento primo piano e manufatto ad uso ripostiglio e autorimessa e successivamente essere stata presentata Denuncia di inizio attività (DIA) del 23/05/2000, Prot. n°21800 Prat. n°344/00, per "manutenzione straordinaria di locale ad uso accessorio in precarie condizione con posa in opera di rivestimento ligneo e manto di copertura in tegole canadesi".

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla DIA del 23/05/2000 in quanto il manufatto risulta avere maggiori dimensioni e difformità prospettiche ed inoltre dovrà essere aggiornata la planimetria catastale con un costo stimato in euro 2.500,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°5 - PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ALVARO FANTOZZI N°7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°5 - Piano Primo
  Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà di **/**/**** *** posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiore dimensioni di tre piano fuori terra, oltre piano seminterrato, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Fantozzi n°5, da cui si accede tramite resede e vano scale condominiale, composto da ingresso, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, anti-bagno, bagno-w.c. e w.c., della superficie lorda complessiva di mq 164 circa, oltre a terrazzo, con accesso dal pranzo della superficie di mq 12 circa, cinque locali ad uso ripostiglio ed un bagno-w.c., posti al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di mq 97 circa, e resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai subb. 4 e 6), della superficie di mq 140 circa (foto nn°1÷12).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 139, Sub. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 173.440,00
  Il valore commerciale dell'appartamento in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che le indicazioni reperite presso Agenzie Immobiliari opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni e dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso ha portato ad un valore che può farsi ascendere a € 800,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°7
  Trattasi di manufatto in legno di un piano fuori terra di proprietà di **/**/**** ***, posto nell'angolo Sud-Ovest del resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai subb. 4 e 6), sito in Comune di Pontedera (PI) Via Fantozzi n°7, da cui si accede, e suddiviso per metà in garage e per metà in veranda, della superficie lorda complessiva di mq 21 circa (foto nn°13÷15).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 139, Sub. 4, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.400,00
  Il valore commerciale dell'appartamento in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che le indicazioni reperite presso Agenzie Immobiliari opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni e dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso ha portato ad un valore che può farsi ascendere a € 400,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	216,80 mq	800,00 €/mq	€ 173.440,00	100,00%	€ 173.440,00

Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°7 - Piano Primo					
Bene N° 2 - Garage Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°7	16,00 mq	400,00 €/mq	€ 6.400,00	100,00%	€ 6.400,00
				Valore di stima:	€ 179.840,00

Valore di stima: € 179.840,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri per regolarizzare le difformità riscontrate dell'appartamento	10000,00	€
Oneri per regolarizzare le difformità riscontrate del garage	2500,00	€

Valore finale di stima: **€ 140.000,00**

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzione del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

Pisa, li 01/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Acquaviva Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 20 Foto
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°5 - Piano Primo
  Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà di **/**/**** *** posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiore dimensioni di tre piano fuori terra, oltre piano seminterrato, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Fantozzi n°5, da cui si accede tramite resede e vano scale condominiale, composto da ingresso, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, anti-bagno, bagno-w.c. e w.c., della superficie lorda complessiva di mq 164 circa, oltre a terrazzo, con accesso dal pranzo della superficie di mq 12 circa, cinque locali ad uso ripostiglio ed un bagno-w.c., posti al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di mq 97 circa, e resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai subb. 4 e 6), della superficie di mq 140 circa (foto nn°1÷12).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 139, Sub. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Alvaro Fantozzi n°7
  Trattasi di manufatto in legno di un piano fuori terra di proprietà di **/**/**** ***, posto nell'angolo Sud-Ovest del resede (Part. 139 Sub. 8 bene comune non censibile ai subb. 4 e 6), sito in Comune di Pontedera (PI) Via Fantozzi n°7, da cui si accede, e suddiviso per metà in garage e per metà in veranda, della superficie lorda complessiva di mq 21 circa (foto nn°13÷15).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 139, Sub. 4, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 140.000,00**