
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Giuntini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....

Premessa.....

Descrizione

Lotto n. 1

Lotto n. 2

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....



INCARICO

All'udienza del 15/07/2022, il sottoscritto Per. Giuntini Alessandro, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email alessandrogiuntini@tiscali.it, PEC alessandro.giuntini@pec.eppi.it, Tel. 050 49826, Fax 050 49826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°12 angolo Via A. e B. Marconcini
- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°16 e 18 angolo Via A. e B. Marconcini

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FELICE LOTTI NN°12 ANGOLO VIA A. E B. MARCONCINI

Trattasi di fondo ad uso commerciale, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di vecchio fabbricato di maggiori dimensioni in regime condominiale, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Felice Lotti n°12 angolo Via A. e B. Marconcini, con accesso sia da Via Lotti, tramite ingresso-vano scale comune, che da Via Marconcini, e composto da unico vano di forma irregolare, locale disimpegno e w.c. con anti-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 94,00 circa (foto nn°1÷12).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/09/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Pisa

BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FELICE LOTTI NN°16 E 18 ANGOLO VIA A. E B. MARCONCINI

Trattasi di fondo ad uso commerciale, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, nell'angolo sud-est di vecchio fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Felice Lotti n°16 e 18 angolo Via A. e B. Marconcini, con accesso da entrambe le vie, e composto da tre locali, w.c. con anti-w.c. e piccolo ripostiglio sottoscala, della superficie lorda complessiva di mq 74,00 circa (foto nn°1 e 13÷20).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/09/2022.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°12 angolo Via A. e B. Marconcini

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con ingresso vano scale comune (Part. 442 Sub. 27) e proprietà **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, a sud con locale comune (Part. 442 Sub. 28), bene n°2 e Via A. e B. Marconcini ed ad est con locale comune (Part. 442 Sub. 28), bene n°2, proprietà **** Omissis **** e ingresso vano scale comune (Part. 442 Sub. 27), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo ad uso commerciale	84,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2000 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 442, Sub. 29 Categoria C1 Cl.8, Cons. 142 mq Rendita € 5.588,27 Piano T
Dal 31/03/2004 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 442, Sub. 30 Categoria C1 Cl.8, Cons. 83 mq Rendita € 3.266,38 Piano T
Dal 20/05/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 442, Sub. 30 Categoria C1 Cl.8, Cons. 83 mq Rendita € 3.266,38 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 442, Sub. 30 Categoria C1 Cl.8, Cons. 83 mq Superficie catastale Totale: 91 mq Rendita € 3.266,38 Piano T

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	442	30		C1	8	83 mq	Totale: 91 mq	3266,38 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti per aver realizzato la parete divisoria con il bene n°2 obliqua e non ad angolo retto come rappresento sia nella



planimetria catastale che nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. depositata il 30/10/2003 prot. n°54712 prat. n°561/03, nonché di aver ricavato un locale disimpegno in corrispondenza dell'ingresso-vano scale comune, quest'ultimo avente accesso da Via Felice Lotti n°12.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. integrandola con l'acquisizione della visura storica per immobile e dell'atto di provenienza che vengono entrambi allegati alla presente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato e dalle consuetudini.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentava in carenti condizioni d'uso e di manutenzione ed in stato di abbandono, nell'anti-w.c. risultano non presenti il lavabo e lo scaldacqua elettrico e si sono riscontrate tracce di umidità di risalita nell'anti-w.c. nonché tracce diffuse di infiltrazioni di acqua dalla sovrastante terrazza.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari a meno dell'ingresso vano scale comune da cui ha accesso dalla Via Felice Lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni in regime condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di vecchia costruzione, di cui fa parte l'immobile in oggetto, risulta realizzato con struttura portante e divisoria in muratura e solai in latero-cemento.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico ed impianto idrico con produzione di acqua calda sanitaria tramite scaldacqua elettrico nell'anti-w.c. che al momento risulta essere stato asportato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 2/09/2022, risultava libero da persone pertanto nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1998 al 20/05/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DELL'ANTICO Giulio	16/02/1998	31979	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	18/02/1998	1918	1432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASAROSA Sabrina	20/05/2004	8920	2857
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	09/06/2004	11565	7165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI)	08/06/2004	613 serie 1T	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 22/11/2007
Reg. gen. 27645 - Reg. part. 7096
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio GAUDIANO Anna
Data: 19/11/2007
N° repertorio: 32667
N° raccolta: 10256
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 22/12/2011
Reg. gen. 22016 - Reg. part. 4256
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Notaio GAUDIANO Anna
Data: 20/12/2011
N° repertorio: 36671
N° raccolta: 13220
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 09/03/2018
Reg. gen. 4324 - Reg. part. 709
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.532,13
Rogante: Tribunale di PISA
Data: 08/03/2018
N° repertorio: 335
Note: Gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente relazione, annotata di restrizioni di beni riguardanti immobili diversi da quelli in oggetto.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 03/01/2022
Reg. gen. 6 - Reg. part. 3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'Atto di provenienza, allegato alla presente.

In data 11/02/1998 risulta essere stata rilasciata Concessione Edilizia n°13/98, pratica n°263/97, per "Ristrutturazione di edificio per complessive n. 9 unità immobiliari, di cui n. 7 al piano primo e secondo con destinazione residenziale, e n. 2 ad uso commerciale al piano terreno" e successive Variante n°1 del 19/07/1999 e Variante n°2 del 22/02/2000 mentre in data 7/08/2000, protocollo n°34609 dell'8/08/2000, risultano essere state depositate Comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità e/o collaudo e Domanda di abitabilità-uso.

In data 29/10/2003 risulta essere stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), protocollo n°54712 del 30/10/2003 pratica n°561/03, per "Frazionamento di immobile in due unità commerciali" con Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo depositato il 29/04/2004, protocollo n°22739 del 30/04/2004.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla D.I.A. depositata il 29/10/2003 in quanto la parete per il frazionamento dell'immobile in due unità commerciali è stata realizzata obliqua e non ad angolo retto come rappresentata sia nell'elaborato grafico che nella planimetria catastale ed inoltre è stato ricavato un locale disimpegno in corrispondenza dell'ingresso-vano scale comune, quest'ultimo avente accesso da Via Felice Lotti n°12.

Per quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione della difformità riscontrate ed alla presentazione della nuova planimetria catastale con un costo stimato di € 2.500,00 circa incluse spese tecniche.

Degli impianti presenti negli immobili della presente relazione non ci è stata consegnata alcuna documentazione ma è stata reperita nella Pratica 263/97, depositati unitamente alla Comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità e/o collaudo e Domanda di abitabilità-uso, protocollo n°34609 dell'8/08/2000, la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte dell'impianto elettrico n°6 Unità immobiliari e n°2 Fondi commerciali del 3/09/1999 rilasciato dalla ditta LA SCINTILLA di Lorenzini & Biagiotti S.n.c. con sede in Via Saturnia n°50 Grosseto.

Inoltre presso il Comune di Pontedera è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato con Protocollo n°5586 del 15/02/2016, Pratica n°193/16, che viene allegato in copia alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 636,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.418,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si fa presente che, come da e-mail del 21/09/2022 dell'Amministratore del condominio **** Omissis ****, allegata alla presente, la posizione debitoria pluriennale totale al 30/06/2022 risulta pari a € 5.157,56.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°16 e 18 angolo Via A. e B. Marconcini

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con bene n°1 e proprietà **** Omissis ****, ad ovest con bene n°1 e locale comune (Part. 442 Sub. 28), a sud con locale comune (Part. 442 Sub. 28) e Via A. e B. Marconcini ed ad est con Via Felice Lotti, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo ad uso commerciale	57,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2000 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 442, Sub. 29 Categoria C1 Cl.8, Cons. 142 mq Rendita € 5.588,27 Piano T
Dal 31/03/2004 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 442, Sub. 31 Categoria C1 Cl.8, Cons. 60 mq Rendita € 2.361,24 Piano T
Dal 20/05/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 442, Sub. 31 Categoria C1 Cl.8, Cons. 60 mq Rendita € 2.361,24 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 442, Sub. 31 Categoria C1 Cl.8, Cons. 60 mq Superficie catastale Totale: 70 mq Rendita € 2.361,24 Piano T

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	442	31		C1	8	60 mq	Totale: 70 mq	2361,24 €	T	
--	----	-----	----	--	----	---	-------	------------------	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti per aver realizzato la parete divisoria con il bene n°1 obliqua e non ad angolo retto come rappresentato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. depositata il 30/10/2003 prot. n°54712 prat. n°561/03.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. integrandola con l'acquisizione della visura storica per immobile e dell'atto di provenienza che vengono entrambi allegati alla presente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dal far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni e dalle consuetudini.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentava in carenti condizioni d'uso e di manutenzione ed in stato di abbandono inoltre si sono riscontrate tracce di umidità di risalita nel ripostiglio sottoscala.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il fabbricato di vecchia costruzione, di cui fa parte l'immobile in oggetto, risulta realizzato con struttura portante e divisoria in muratura e solai in latero-cemento.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico ed impianto idrico con produzione di acqua calda sanitaria tramite scaldacqua elettrico ubicato nell'anti-w.c.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 2/09/2022, risultava libero da persone e pertanto nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Provenienze Ventennali - Elenco Atti" bene n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi "Autorizzazioni edilizie" bene n°1.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla D.I.A. depositata il 29/10/2003 in quanto la parete per il frazionamento dell'immobile in due unità commerciali è stata realizzata obliqua e non ad angolo retto come rappresentata sia nell'elaborato grafico che nella planimetria catastale. Per quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata ed alla presentazione della nuova planimetria catastale con un costo stimato di € 2.500,00 circa incluse spese tecniche.

Degli impianti presenti negli immobili della presente relazione non ci è stata consegnata alcuna documentazione ma è stata reperita nella Pratica 263/97, depositati unitamente alla Comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità e/o collaudo e Domanda di abitabilità-uso, protocollo n°34609 dell'8/08/2000, la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte dell'impianto elettrico n°6 Unità immobiliari e n°2 Fondi commerciali del 3/09/1999 rilasciato dalla ditta LA SCINTILLA di Lorenzini & Biagiotti S.n.c. con sede in Via Saturnia n°50 Grosseto.

Inoltre presso il Comune di Pontedera è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato con Protocollo n°5607 del 16/02/2016, Pratica n°199/16, che viene allegato in copia alla



presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si fa presente che come da e-mail del 26/10/2022 l'Amministratore del condominio **** Omissis ****, allegata alla presente, ci ha comunicato che nel 2005 il **** Omissis ****, dopo aver suddiviso il fondo in due porzioni, chiese la riduzione della quota millesimale in quanto la porzione di fondo posta in angolo tra Via Lotti e Via Marconcini resta fuori dalla sagoma del condominio e quindi non ne faceva più parte. Detta richiesta fu accettata in una assemblea condominiale. In conclusione gli attuali millesimi 192,56 riguardano solo la porzione di fondo classificata Part. 442 Sub. 30.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°12 angolo Via A. e B. Marconcini
Trattasi di fondo ad uso commerciale, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di vecchio fabbricato di maggiori dimensioni in regime condominiale, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Felice Lotti n°12 angolo Via A. e B. Marconcini, con accesso sia da Via Lotti, tramite ingresso-vano scale comune, che da Via Marconcini, e composto da unico vano di forma irregolare, locale disimpegno e w.c. con anti-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 94,00 circa (foto nn°1÷12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 442, Sub. 30, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.600,00
Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento praticamente fermo, con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione carente con presenza di umidità di risalita nell'anti-w.c. e presenza di infiltrazioni diffuse dalla sovrastante terrazza, delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 900,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Fondo Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°12 angolo Via A. e B. Marconcini	94,00 mq	900,00 €/mq	€ 84.600,00	100,00%	€ 84.600,00
Valore di stima:					€ 84.600,00

Valore di stima: € 84.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Spese condominiali insolute	2418,40	€

Valore finale di stima: € 67.000,00

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

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°16 e 18 angolo Via A. e B. Marconcini

Trattasi di fondo ad uso commerciale, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, nell'angolo sud-est di vecchio fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Felice Lotti n°16 e 18 angolo Via A. e B. Marconcini, con accesso da entrambe le vie, e composto da tre locali, w.c. con anti-w.c. e piccolo ripostiglio sottoscala, della superficie lorda complessiva di mq 74,00 circa (foto nn°1 e 13÷20). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 442, Sub. 31, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento praticamente fermo, con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione con presenza di umidità di risalita nel ripostiglio sottoscala, delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 1.000,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fondo Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°16 e 18 angolo Via A. e B. Marconcini	74,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

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

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 08/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Giuntini Alessandro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 20 Foto
- ✓ N° 2 Visure storiche per immobile
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ N°2 Attestati di Prestazione Energetica
- ✓ E-mail 21/09/2022 Amministratore Condominio
- ✓ E-mail 26/10/2022 Amministratore Condominio
- ✓ Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°12 angolo Via A. e B. Marconcini
Trattasi di fondo ad uso commerciale, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di vecchio fabbricato di maggiori dimensioni in regime condominiale, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Felice Lotti n°12 angolo Via A. e B. Marconcini, con accesso sia da Via Lotti, tramite ingresso-vano scale comune, che da Via Marconcini, e composto da unico vano di forma irregolare, locale disimpegno e w.c. con anti-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 94,00 circa (foto nn°1÷12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 442, Sub. 30, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 67.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pontedera (PI) - Via Felice Lotti nn°16 e 18 angolo Via A. e B. Marconcini
Trattasi di fondo ad uso commerciale, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, nell'angolo sud-est di vecchio fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Felice Lotti n°16 e 18 angolo Via A. e B. Marconcini, con accesso da entrambe le vie, e composto da tre locali, w.c. con anti-w.c. e piccolo ripostiglio sottoscala, della superficie lorda complessiva di mq 74,00 circa (foto nn°1 e 13÷20).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 442, Sub. 31, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

