

TRIBUNALE DI PISA

ASTE GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franchi Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24

<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>25</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>27</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>28</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>28</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>30</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>32</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>34</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>34</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>34</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.....</u>	<u>36</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>36</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>36</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>38</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano PRIMO.....</u>	<u>38</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano SECONDO.....</u>	<u>38</u>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Ing. Franchi Michele, con studio in Via Toscana, 28 - 56025 - Pontedera (PI), email michele.franchi@ordineingegneripisa.it, PEC michele.franchi2@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano PRIMO
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano SECONDO



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano PRIMO

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, lastrico solare, vano scale comune oltre a fondi al piano terra sviluppato ai piani terra, primo e secondo.

L'immobile oggetto di perizia, consistente in un appartamento posto al primo piano di un edificio posto nel centro di Pontedera, oltre ad un ripostiglio posto al piano terra, ed ha accesso dalla via Giordano Bruno, dal civico 19, direttamente dal marciapiede pubblico. Dalla pubblica viabilità si ha infatti accesso ad un vano scala, comune ad altro appartamento posto al piano secondo (anch'esso oggetto della presente procedura), ed ad un lastrico solare indipendente posto sempre al piano secondo.

Come detto l'appartamento risultato dotato anche di un locale ripostiglio posto al piano terra ed accessibile sempre dal vano scala comune. La restante porzione di unità immobiliare è invece sviluppata al piano primo. L'appartamento è costituito da piccolo locale ingresso dal quale si accede ad un locale tinello e cucina oltre dispensa posti verso est, e da un locale pranzo soggiorno posto verso ovest. Il locale soggiorno pranzo (utilizzato come camera al momento del sopralluogo) si affaccia su Via Giordano Bruno con un terrazzo a sbalzo dotato di balaustra in ferro. Il locale tinello ed il locale cucina sono dotati entrambi di finestra che si affaccia sulla copertura di altro edificio. Dal locale ingresso si accede infine al disimpegno notte che a sua volta conduce a due camere, ripostiglio e bagno.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 100,5 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano primo, e vi sono inoltre 3,6 mq circa di superficie lorda del terrazzo in aggetto, e 3,8 mq circa di ripostiglio posto al piano terra.

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 01/04/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata richiesta un'integrazione alla Certificazione notarile inizialmente redatta in riferimento ai beni oggetto di perizia per risalire all'originario titolo che aveva legittimato la costruzione dell'immobile, in quanto la provenienza dei beni al ventennio era riconducibile solo a successioni e non erano noti i riferimenti ai titoli edilizi che avevano legittimato il bene.

La documentazione così come integrata risulta adesso completa. Si producono la certificazione notarile e la certificazione notarile integrativa in Allegato n.3.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

Si specifica che il bene non risulta facilmente divisibile in natura e pertanto si fornirà nel seguito la valutazione dell'intero e della quota affinché il giudice proceda come ritenuto più opportuno.

CONFINI

La porzione di bene posta al piano terra (ripostiglio) confina a ovest con Via Giordano Bruno, a sud con vano scale comune, a Nord ed Est con proprietà *****, salvo se altri.

La porzione di bene posta al piano primo (appartamento per civile abitazione) confina a ovest con Via Giordano Bruno su cui si affaccia, a sud in parte con vano scale comune e con proprietà ***** a nord con proprietà ***** , ad Est si affaccia su copertura di altra proprietà, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,32 mq	100,52 mq	1	100,52 mq	3,19 m	1
Balcone scoperto	3,36 mq	3,64 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	1
Cantina	2,83 mq	3,83 mq	0,20	0,77 mq	2,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				102,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2001 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 371, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 781,14 Piano T-1

ASTE GIUDIZIARIE®
Dal 20/06/2007 al 13/06/2011

**** Omissis ****

Catasto Fabbricati
Fig. 12, Part. 371, Sub.
10
Categoria A2
Cl.3, Cons. 5,5 vani
Rendita € 781,14
Piano T-1

Dal 13/06/2011 al 09/11/2015

**** Omissis ****

Catasto Fabbricati
Fig. 12, Part. 371, Sub.
10
Categoria A2
Cl.3, Cons. 5,5 vani
Rendita € 781,14
Piano T-1

Dal 09/11/2015 al 31/01/2025

**** Omissis ****

Catasto Fabbricati
Fig. 12, Part. 371, Sub.
10
Categoria A2
Cl.3, Cons. 5,5 vani
Superficie catastale
101 mq
Rendita € 781,14
Piano t-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Dati di classamento		Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.				Classe	Consiste nza				
	12	371	10		A2	3	5,5 vani	101 mq	781,14 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala la presenza di alcune divergenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile. Tali divergenze (alcune maggiori e altre minori) consistono in:

- 1) diversa geometria del terrazzo in aggetto esterno;
- 2) mancata rappresentazione della porta interna di divisione tra il locale ingresso ed il disimpegno notte
- 3) aperture interne ed esterne disegnate in posizioni leggermente diverse rispetto alla posizione effettivamente rilevata
- 4) sovrapponendo il rilievo effettuato con la planimetria catastale messa in scala mediante la scala grafica riportata si nota delle leggere differenze di ampiezza dei locali soprattutto per la direzione est-ovest

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1), dove sono evidenziate con colore rosso tratteggiato le divergenze tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale e/o la pratica edilizia in atti. Si produce inoltre la documentazione catastale in atti: planimetria catastale (Allegato n.4), visura storica catastale (Allegato n.5), estratto di mappa catastale (Allegato n.6).

In merito alle divergenze sopra riportate si evidenzia che sono sanabili presentando un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA sostenendo le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 570,00.

Si precisa inoltre che come visibile dall'estratto di mappa gli edifici presenti sulla particella 371 non sono riportati in mappa quindi si deve considerare anche la necessità di procedere alla presentazione di un tipo mappale per l'aggiornamento della mappa. Visto che il bene fa parte di un maggior edificio che sostanzialmente si sviluppa sull'intera particella 371, l'atto di aggiornamento dovrà essere presentato da tutti i proprietari degli immobili interessati e i costi derivanti saranno da ripartire tra i vari proprietari rispetto alle quote di proprietà. Pertanto è ipotizzabile le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio siano imputabili per il bene in oggetto nella misura di € 400,00 circa.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione catastale.

Si evidenzia che, sussistendo analoghe difformità a quelle catastali nelle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura di sanatoria edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale, piuttosto che presentando d'ufficio un aggiornamento catastale prima che avvenga il decreto di trasferimento del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato di conservazione medio-basso, sia con riguardo alla singola unità immobiliare oggetto di perizia, sia con riguardo alle parti comuni, con particolare riferimento alla facciata e alle strutture dell'edificio.

Si segnalano:

- infissi esterni in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento delle aperture esterne realizzato con avvolgibili manuali non funzionanti in alcuni locali;
- pavimenti e rivestimenti datati;
- impianti datati;
- copertura datata;
- condizioni manutentive della facciata mediocri, con particolare riferimento alla facciata non fronte strada.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta (Allegato n.2).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si specifica inoltre che alla data del sopralluogo la fornitura di acqua all'appartamento è a comune con l'appartamento posto al piano secondo (anche questo oggetto di esecuzione ma facente parte di lotto separato) e con il lastrico solare posto al piano secondo (quest'ultimo NON oggetto di esecuzione).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono individuate servitù specifiche ma si precisa che l'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si specifica inoltre che:

- nel locale ripostiglio presente al piano terra è ospitato il contatore della fornitura elettrica dell'appartamento presente al secondo piano (facente parte della medesima procedura esecutiva). Visto quanto sopra si ritiene che siano da considerare implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto nel locale ripostiglio a favore dell'appartamento posto al piano secondo.

- esiste un unico contatore dell'acqua, anche questo ospitato nel locale ripostiglio posto al piano terra, e pertanto l'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria è unico per il bene in oggetto, per l'appartamento presente al piano secondo, e per il lastrico solare posto al piano secondo (quest'ultimo non oggetto di esecuzione). Visto quanto sopra si ritiene che siano da considerare implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto nel locale ripostiglio a favore dell'appartamento posto al piano secondo.

- il sistema di scarico risulta composto, oltre che dalle tubazioni ospitate nei muri verticali o in apposite cassette, anche da una fossa biologica posta al piano terra nell'area di sedime dell'edificio posto a est ed allacciata alla fognatura esistente al momento della costruzione del fabbricato. Tale servitù a favore dell'appartamento in oggetto è citata nell'atto di acquisto del diritto di sopraelevare rogato dal Dott. Galeazzo Martini in data 30/07/1957, già citato nei restanti paragrafi e la cui nota risulta allegata alla presente.

- è presumibile che esistano anche altri impianti realizzati sottotraccia posti a servizio delle altre unità presenti al piano superiore che in qualche modo attraversano il bene in oggetto, che come detto sopra siano da considerare implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto a favore delle altre unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: il maggior fabbricato di cui il bene fa parte risulta realizzato nell'anno 1957/1958 come sopraelevazione di un preesistente edificio sviluppato al solo piano terra. E' presumibile che la fondazione sia del tipo a sacco in muratura e pietrame con eventuale presenza di un cordolo debolmente armato

Esposizione: il maggior fabbricato di cui fa parte il bene si affaccia ad Ovest verso via Giordano Bruno, mentre ad Est il piano terra confina con altro edificio, mentre i piani primo e secondo si affacciano sulla copertura dell'edificio presente al piano più basso. A sud ed a Nord non sono presenti aperture in quanto l'edificio confina con altre fabbricati di altezza uguale o superiore.

Altezza interna utile: il locale ripostiglio posto al piano terra ha un'altezza pari a 265 cm circa, mentre i locali posti al piano primo e costituenti la civile abitazione hanno altezze pari a 320 cm circa

Str. verticali: le strutture verticali sono costituite da murature ordinarie in laterizio di spessore variabile in base all'impegno statico

Solai: I solai sono intonacati all'intradosso e con rivestimento in graniglia o monocottura all'estradosso si suppone che siano realizzate in laterocemento o in acciaio e tavelloni interposti oltre a massetti di regolarizzazione

Copertura: la copertura è del tipo a capanna con colmo parallelo all'asse viario. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'intradosso della medesima. Da quanto riportato dalla proprietà presente al momento

del sopralluogo non sono mai stati condotti interventi di manutenzione straordinaria alla copertura pertanto è presumibile che le condizioni della medesima siano tali da necessitare un intervento di manutenzione straordinaria nel breve periodo. Visto l'epoca di costruzione del fabbricato (fine anni '50) è presumibile che la copertura abbia struttura portante in legno costituita da una doppia orditura di elementi lignei con sovrastanti scempiato di tavole in laterizio. Il manto di finitura è in tegole di laterizio.

Manto di copertura: Il manto di finitura è in tegole di laterizio. In analogia a quanto riportato al punto precedente, relativamente all'epoca di costruzione e all'assenza di interventi di manutenzione straordinaria successivi alla costruzione, è presumibile che le condizioni della medesima siano tali da necessitare un intervento di manutenzione straordinaria nel breve periodo.

Pareti esterne ed interne: La facciate esterne ed interne sono tutte rivestite con intonaco e tinteggiate. La facciata est risulta in condizioni mediocri.

Pavimentazione interna: I locali interni sono dotati di pavimento prevalentemente in mattonelle di graniglia o monocottura. Le scale comuni sono rivestite in pietra

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in legno ad anta battente con vetro singolo. Il portoncino di ingresso al vano scala condominiale e il portone di ingresso all'appartamento posto al piano primo sono in legno. Le porte interne all'appartamento e quella di accesso al ripostiglio posto al piano terra sono realizzate in tamburato di legno laccato.

Scale: Le scale comuni danno accesso oltre al bene in oggetto ai subalterni 11 (appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, oggetto di stima in lotto separato) e 12 (lastrico solare posto al piano secondo)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico datato parzialmente sottotraccia, impianto idrico per acqua fredda sanitaria a comune con altra unità immobiliare posta al piano secondo, impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori. Non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'impianto di scarico delle acque reflue si presuppone a comune con le altre unità aventi accesso dal vano scala comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/08/2023
- Scadenza contratto: 14/07/2026

Il bene risulta locato con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2023 e registrato il 09/08/2023 a favore di **** Omissis **** in qualità di conduttore, con p.iva **** Omissis ****, agevolato ai sensi della Legge 431/98 e con canone di locazione annuo pari a 6.600,00 euro

Quanto sopra risulta dalla documentazione ricevuta dall'Agenzia Delle Entrate di Pontedera (si veda Allegato 7)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1957 al 06/10/1990	**** Omissis ****	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Galeazzo Martini	30/07/1957		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/1990 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Dichiarazione di successione Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2007 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	Dichiarazione di Successione Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	Dichiarazione di Successione Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/03/2023
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 526
Quota: 4/18
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.423,94

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 19/09/2024
Reg. gen. 17712 - Reg. part. 12843
Quota: 4/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, nell'UTOE "1b1a - Pontedera Ovest" in zona B, sottozona B1 "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"; L'edificio è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico ed è individuato dal numero "047"; gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 28.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla Ristrutturazione Edilizia.

Si produce in Allegato n. 8 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto deriva da un intervento di sopraelevazione eseguito nell'anno 1958 con il quale un precedente immobile sviluppato al solo piano terra veniva sopraelevato di due piano. Al piano primo veniva realizzato un appartamento per civile abitazione, mentre al piano secondo venivano realizzate un serie di terrazze coperte, oltre ad una terrazza scoperta. Con un successivo intervento, eseguito nell'anno 1973, il piano secondo veniva trasformato in appartamento per civile abitazione lasciando solo in piccola parte una terrazza scoperta.

Le pratiche edilizie rinvenute e ritenute significative sono le seguenti:

- 1) Pratica edilizia 176/57 (Permesso di Costruzione del 24/04/1958) relativa alla sopraelevazione e denominata "costruzione di un quartiere al primo piano e soprastante terrazza coperta"
- 2) Abitabilità 12/59 (con Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario del 28/02/1959)
- 3) Pratica Edilizia 106/1973 (Permesso di Costruzione 152 del 01/08/1973) relativa alla trasformazione ad uso appartamento per civile abitazione del secondo piano

L'edificio è stato quindi costruito antecedentemente al 01/09/1967, ma trasformato in epoca successiva.

A valle della pratica di trasformazione del piano secondo non è stato possibile rintracciare l'abitabilità.

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.

Dagli accessi agli atti condotti non è stato possibile individuare l'Attestato di Prestazione Energetica, e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Visto però che l'immobile risulta locato, con contratto regolarmente registrato presso AdE, si presuppone che la proprietà sia in possesso dell'APE (nel contratto di locazione ricevuto in copia si specifica infatti che l'appartamento è dotato di APE redatto in data 21/07/2016 dal Geom. Francesco Bertelli, nel quale all'unità si assegna la classe G).

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto deriva da un intervento di sopraelevazione eseguito nell'anno 1958 con il quale un precedente immobile sviluppato al solo piano terra veniva sopraelevato di due piano. Al piano primo veniva realizzato un appartamento per civile abitazione, mentre al piano secondo venivano realizzate un serie di terrazze coperte, oltre ad una terrazza scoperta. Con un successivo intervento, eseguito nell'anno 1973, il piano secondo veniva trasformato in appartamento per civile abitazione lasciando solo in piccola parte una terrazza scoperta.

Le pratiche edilizie rinvenute e ritenute significative sono le seguenti:

- 1) Pratica edilizia 176/57 (Permesso di Costruzione del 24/04/1958) relativa alla sopraelevazione e denominata "costruzione di un quartiere al primo piano e soprastante terrazza coperta"
- 2) Abitabilità 12/59 (con Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario del 28/02/1959)
- 3) Pratica Edilizia 106/1973 (Permesso di Costruzione 152 del 01/08/1973) relativa alla trasformazione ad uso appartamento per civile abitazione del secondo piano

Lo stato effettivo dell'immobile differisce dallo stato rappresentato nella pratica edilizia 106/1973 per le seguenti divergenze:

1) Nello stato attuale del titolo del 1973 il piano secondo viene rappresentato non conforme con lo stato legittimo derivante dalla pratica edilizia 176/57

2) diversa posizione dei divisori interni

3) lievi modifiche alle posizioni ed alle dimensioni delle aperture esterne

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1), dove sono evidenziate le maggiori divergenze tra lo stato di fatto rilevato e la pratica edilizia in atti. Si producono inoltre gli elaborati grafici di cui alla pratica edilizia 176/57 (Allegato n.9)

In merito alle divergenze sopra riportate, anche in base alle indicazioni fornite dal personale dell'Ufficio Edilizia del Comune di Pontedera, si ritiene che siano sanabili presentando una pratica di sanatoria edilizia. Nel caso specifico si ipotizza che le irregolarità possano essere sanate con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, sostenendo le relative spese tecniche, le sanzioni e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 5.032,00 considerando l'applicazione di una sanzione in misura minima pari a 1032 €. Si segnala che alcune delle non conformità presenti possano rientrare nel regime delle tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis o dell'art.34 ter comma 4 del DPR 380/2001

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione edilizia di cui sopra.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia sopra descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano vincoli o oneri condominiali ad eccezione dei vincoli naturalmente nascenti dalla presenza di parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, come meglio riportato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si ricorda la presenza di impianti a comune con altre unità immobiliari (adduzione acqua, scarichi) e la presenza di vincoli/servitù dovute alla presenza di impianti destinati ad altre unità all'interno del bene in oggetto (contatore fornitura elettrica di altra unità posto nel ripostiglio esclusivo al piano terra, contatore acqua a comune posto anch'esso nel ripostiglio esclusivo presente al piano terra)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano SECONDO

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, lastrico solare, vano scale comune oltre a fondi al piano terra, sviluppato ai piani terra, primo e secondo.

L'immobile oggetto di perizia, consistente in un appartamento posto al secondo piano di un edificio posto nel centro di Pontedera, ed ha accesso dalla via Giordano Bruno, dal civico 19, direttamente dal marciapiede pubblico. Dalla pubblica viabilità si ha infatti accesso ad un vano scala, comune ad altro appartamento posto al piano primo (anch'esso oggetto della presente procedura), ed ad un lastrico solare indipendente posto sempre al piano secondo.

L'appartamento risultato dotato anche di un piccolo locale ripostiglio posto sempre al piano secondo ed accessibile sempre dal vano scala comune. L'appartamento è costituito da locale ingresso centrale con sviluppo in direzione nord-sud dal quale si accede verso est ad un bagno, una cucina abitabile, ed una camera, mentre verso ovest da accesso ad un locale pranzo/soggiorno ed un locale camera. Al termine del locale ingresso è presente un piccolo locale ripostiglio. Il locale soggiorno pranzo al momento del sopralluogo era utilizzato come camera dagli occupanti. Il locale tinello ed il locale cucina sono dotati entrambi di finestra che si affaccia sulla copertura di altro edificio. Dal vano scala comune si accede anche a piccolo locale ripostiglio separato dall'appartamento ospitante la caldaia ed avente la porta di accesso di fronte alla porta di accesso all'appartamento.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 80,7 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano secondo, e vi sono inoltre 1,7 mq circa di ripostiglio posto al piano secondo.

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.10) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n.11).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 01/04/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata richiesta un'integrazione alla Certificazione notarile inizialmente redatta in riferimento ai beni oggetto di perizia per risalire all'originario titolo che aveva legittimato la costruzione dell'immobile, in quanto la provenienza dei beni al ventennio era riconducibile solo a successioni e non erano noti i riferimenti ai titoli edilizi che avevano legittimato il bene.

La documentazione così come integrata risulta adesso completa. Si producono la certificazione notarile e la certificazione notarile integrativa in Allegato n.3.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

Si specifica che il bene non risulta facilmente divisibile in natura e pertanto si fornirà nel seguito la valutazione dell'intero e della quota affinché il giudice proceda come ritenuto più opportuno.

CONFINI

La porzione di bene posta al piano secondo destinata ad appartamento per civile abitazione confina a Ovest con Via Giordano Bruno, a sud con vano scale comune e con lastrico solare di proprietà **** Omissis ****, a Nord con proprietà *****, a Est affaccia all'esterno su copertura di edificio sviluppato al solo piano terra di altra proprietà, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,10 mq	80,72 mq	1	80,72 mq	3,20 m	secondo
Cantina	1,24 mq	1,71 mq	0,20	0,34 mq	3,20 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				81,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2001 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 371, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 710,13 Piano 2
Dal 20/06/2007 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 371, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 710,13 Piano 2

Dal 13/06/2011 al 09/11/2015

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 12, Part. 371, Sub.
11
Categoria A2
Cl.3, Cons. 5 vani
Rendita € 710,13
Piano 2

Dal 09/11/2015 al 31/01/2025

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 12, Part. 371, Sub.
11
Categoria A2
Cl.3, Cons. 5 vani
Superficie catastale 80
mq
Rendita € 710,13
Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Zona Cens.	Dati di classamento				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.		Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e			
	12	371	11		A2	3	5 vani	80 mq	710,13 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala la presenza di alcune divergenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile. Tali divergenze (alcune maggiori e altre minori) consistono in:

- 1) diversa geometria di alcuni elementi di dettaglio (spallette nel locale ingresso, cavedio nel locale ripostiglio);
- 2) mancata rappresentazione delle aperture esterne verso il lastrico solare, costituente altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura
- 3) aperture interne ed esterne disegnate in posizioni leggermente diverse rispetto alla posizione effettivamente rilevata, e di dimensioni leggermente diverse
- 4) sovrapponendo il rilievo effettuato con la planimetria catastale messa in scala mediante la scala grafica riportata si nota delle leggere differenze di ampiezza dei locali soprattutto per la direzione est-ovest

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.10), dove sono evidenziate con colore rosso tratteggiato le divergenze tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale e/o la pratica edilizia in atti. Si produce inoltre la documentazione catastale in atti: planimetria catastale (Allegato n.12), visura storica catastale (Allegato n.13), estratto di mappa catastale (Allegato n.6).

In merito alle divergenze sopra riportate si evidenzia che sono catastalmente sanabili presentando un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA sostenendo le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 570,00.

Si precisa inoltre che come visibile dall'estratto di mappa gli edifici presenti sulla particella 371 non sono riportati in mappa quindi si deve considerare anche la necessità di procedere alla presentazione di un tipo mappale per l'aggiornamento della mappa. Visto che il bene fa parte di un maggior edificio che sostanzialmente si sviluppa sull'intera particella 371, l'atto di aggiornamento dovrà essere presentato da tutti i proprietari degli

immobili interessati e i costi derivanti saranno da ripartire tra i vari proprietari rispetto alle quote di proprietà. Pertanto è ipotizzabile le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio siano imputabili per il bene in oggetto nella misura di € 400,00 circa.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione catastale.

Si evidenzia che, sussistendo analoghe difformità a quelle catastali nelle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura di sanatoria edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale, piuttosto che presentando d'ufficio un aggiornamento catastale prima che avvenga il decreto di trasferimento del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato di conservazione medio-basso, sia con riguardo alla singola unità immobiliare oggetto di perizia, sia con riguardo alle parti comuni, con particolare riferimento alla facciata e alle strutture dell'edificio.

Si segnalano:

- infissi esterni in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento delle aperture esterne realizzato con avvolgibili manuali non funzionanti in alcuni locali;
- pavimenti e rivestimenti datati;
- impianti datati;
- copertura datata;
- condizioni manutentive della facciata mediocri, con particolare riferimento alla facciata non fronte strada.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta (Allegato n.11).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si specifica inoltre che alla data del sopralluogo la fornitura di acqua all'appartamento è a comune con l'appartamento posto al piano primo (anche questo oggetto di esecuzione ma facente parte di lotto separato) e con il lastrico solare posto al piano secondo (quest'ultimo NON oggetto di esecuzione).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono individuate servitù specifiche ma si precisa che l'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si specifica inoltre che:

- il contatore della fornitura elettrica dell'appartamento è collocato nel locale ripostiglio presente al piano terra (accessorio dell'appartamento del piano primo - sub.10- facente parte della medesima procedura esecutiva). Visto quanto sopra si ritiene che siano da considerare implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto nel locale ripostiglio a favore dell'appartamento posto al piano secondo.

- esiste un unico contatore dell'acqua, anche questo ospitato nel locale ripostiglio posto al piano terra, e pertanto l'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria è unico per il bene in oggetto, per l'appartamento presente al piano secondo, e per il lastrico solare posto al piano secondo (quest'ultimo non oggetto di esecuzione). Visto quanto sopra si ritiene che siano da considerare implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto nel locale ripostiglio a favore dell'appartamento posto al piano secondo.

- il sistema di scarico risulta composto, oltre che dalle tubazioni ospitate nei muri verticali o in apposite cassette, anche da una fossa biologica posta al piano terra nell'area di sedime dell'edificio posto a est ed allacciata alla fognatura esistente al momento della costruzione del fabbricato. Tale servitù a favore dell'appartamento in oggetto è citata nell'atto di acquisto del diritto di sopraelevare rogato dal Dott. Galeazzo Martini in data 30/07/1957, già citato nei restanti paragrafi e la cui nota risulta allegata alla presente.

- si segnala che all'interno del piccolo locale ripostiglio posto al secondo piano è presente un condotto fumario della caldaia posta a servizio dell'appartamento del piano primo (presumibilmente l'aspirazione dell'aria esterna). Tale impianto risulta a vista, non protetto, ed in posizione tale da limitare anche l'utilizzo del ripostiglio stesso. Visto quanto sopra si ritiene che siano da considerare implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto nel locale ripostiglio a favore dell'appartamento posto al piano primo.

- è presumibile che esistano anche altri impianti realizzati sottotraccia posti a servizio delle altre unità presenti che in qualche modo attraversano il bene in oggetto, e come detto sopra siano da considerare implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto a favore delle altre unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: il maggior fabbricato di cui il bene fa parte risulta realizzato nell'anno 1957/1958 come sopraelevazione di un preesistente edificio sviluppato al solo piano terra. E' presumibile che la fondazione sia del tipo a sacco in muratura e pietrame con eventuale presenza di un cordolo debolmente armato

Esposizione: il maggior fabbricato di cui fa parte il bene si affaccia ad Ovest verso via Giordano Bruno, mentre ad Est il piano terra confina con altro edificio, mentre i piani primo e secondo si affacciano sulla copertura dell'edificio presente al piano più basso. A sud ed a Nord non sono presenti aperture in quanto l'edificio confina con altre fabbricati di altezza uguale o superiore.

Altezza interna utile: i locali posti al piano secondo e costituenti la civile abitazione hanno altezze pari a 320 cm circa

Str. verticali: le strutture verticali sono costituite da murature ordinarie in laterizio di spessore variabile in base all'impegno statico

Solai: I solai sono intonacati all'intradosso e con rivestimento in graniglia o monocottura all'estradosso si suppone che siano realizzate in laterocemento o in acciaio e tavelloni interposti oltre a massetti di regolarizzazione

Copertura: la copertura è del tipo a capanna con colmo parallelo all'asse viario. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'intradosso della medesima. Da quanto riportato dalla proprietà presente al momento del sopralluogo non sono mai stati condotti interventi di manutenzione straordinaria alla copertura pertanto è presumibile che le condizioni della medesima siano tali da necessitare un intervento di manutenzione straordinaria nel breve periodo. Visto l'epoca di costruzione del fabbricato (fine anni '50) è presumibile che la copertura abbia struttura portante in legno costituita da una doppia orditura di elementi lignei con sovrastanti scempiato di tavelle in laterizio. Il manto di finitura è in tegole di laterizio.

Manto di copertura: Il manto di finitura è in tegole di laterizio. In analogia a quanto riportato al punto precedente, relativamente all'epoca di costruzione e all'assenza di interventi di manutenzione straordinaria successivi alla costruzione, è presumibile che le condizioni della medesima siano tali da necessitare un intervento di manutenzione straordinaria nel breve periodo.

Pareti esterne ed interne: La facciate esterne ed interne sono tutte rivestite con intonaco e tinteggiate. La facciata est risulta in condizioni mediocri.

Pavimentazione interna: I locali interni sono dotati di pavimento prevalentemente in mattonelle di graniglia o monocottura. Le scale comuni sono rivestite in pietra.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in legno ad anta battente con vetro singolo. Il portoncino di ingresso al vano scala condominiale e il portone di ingresso all'appartamento posto al piano primo sono in legno. Le porte interne all'appartamento sono realizzate in tamburato di legno laccato. La porta di accesso al ripostiglio/locale tecnico posta al secondo piano è di tipo metallico.

Scale: Le scale comuni danno accesso oltre al bene in oggetto ai subalterni 10 (appartamento per civile abitazione posto al piano primo, oggetto di stima in lotto separato) e 12 (lastrico solare posto al piano secondo NON oggetto di esecuzione).

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico datato parzialmente sottotraccia, impianto idrico per acqua fredda sanitaria a comune con altra unità immobiliare posta al piano primo e con altra unità costituente il lastrico solare, impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori. Non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'impianto di scarico delle acque reflue si presuppone a comune con le altre unità aventi accesso dal medesimo vano scala comune.

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: 17/10/2024
- Scadenza contratto: 30/09/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene risulta locato con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2024 e registrato il 17/10/2024 a favore di persona fisica **** Omissis ****, avente codice fiscale **** Omissis **** in qualità di conduttore agevolato ai sensi della Legge 431/98 e con canone di locazione annuo pari a 5.400,00 euro

Quanto sopra risulta dalla documentazione ricevuta dall'Agenzia Delle Entrate di Pontedera (si veda Allegato 7)

Si segnala quindi che il contratto di locazione risulta registrato in data 17/10/2024, successiva alla data di trascrizione del pignoramento 19/09/2024. Pertanto è parere dello scrivente che il contratto di locazione NON sia opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1957 al 06/10/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Galeazzo Martini	30/07/1957		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
Dal 06/10/1990 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/06/2007 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2007 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------------	---------	---------

Rogante	Data	Dichiarazione di Successione	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	------------------------------	---------------	-------------

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	--------------	-----------	------------

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
--------	------	---------------	---------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/03/2023
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 526
Quota: 4/18
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.423,94

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 19/09/2024
Reg. gen. 17712 - Reg. part. 12843
Quota: 4/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, nell'UTOE "1b1a - Pontedera Ovest" in zona B, sottozona B1 "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"; L'edificio è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico ed è individuato dal numero "047"; gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 28.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla Ristrutturazione Edilizia.

Si produce in Allegato n. 8 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto deriva da un intervento di sopraelevazione eseguito nell'anno 1958 con il quale un precedente immobile sviluppato al solo piano terra veniva sopraelevato di due piani. Al piano primo veniva realizzato un appartamento per civile abitazione, mentre al piano secondo venivano realizzate un serie di terrazze coperte, oltre ad una terrazza scoperta. Con un successivo intervento, eseguito nell'anno 1973, il piano secondo veniva trasformato in appartamento per civile abitazione lasciando solo in piccola parte una terrazza scoperta.

Le pratiche edilizie rinvenute e ritenute significative sono le seguenti:

- 1) Pratica edilizia 176/57 (Permesso di Costruzione del 24/04/1958) relativa alla sopraelevazione e denominata "costruzione di un quartiere al primo piano e soprastante terrazza coperta"
- 2) Abitabilità 12/59 (con Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario del 28/02/1959)
- 3) Pratica Edilizia 106/1973 (Permesso di Costruzione 152 del 01/08/1973) relativa alla trasformazione ad uso appartamento per civile abitazione del secondo piano

L'edificio è stato quindi costruito antecedentemente al 01/09/1967, ma trasformato in epoca successiva.

A valle della pratica di trasformazione del piano secondo non è stato possibile rintracciare l'abitabilità.

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.

Dagli accessi agli atti condotti non è stato possibile individuare l'Attestato di Prestazione Energetica, e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Visto però che l'immobile risulta locato, con contratto regolarmente registrato presso AdE, si presuppone che la proprietà sia in possesso dell'APE (nel contratto di locazione ricevuto in copia si specifica infatti che l'appartamento è dotato di APE redatto in data 21/07/2016 dal Geom. Francesco Bertelli, nel quale all'unità si assegna la classe G).

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto deriva da un intervento di sopraelevazione eseguito nell'anno 1958 con il quale un precedente immobile sviluppato al solo piano terra veniva sopraelevato di due piano. Al piano primo veniva realizzato un appartamento per civile abitazione, mentre al piano secondo venivano realizzate un serie di terrazze coperte, oltre ad una terrazza scoperta. Con un successivo intervento, eseguito nell'anno 1973, il piano secondo veniva trasformato in appartamento per civile abitazione lasciando solo in piccola parte una terrazza scoperta.

Le pratiche edilizie rinvenute e ritenute significative sono le seguenti:

- 1) Pratica edilizia 176/57 (Permesso di Costruzione del 24/04/1958) relativa alla sopraelevazione e denominata "costruzione di un quartiere al primo piano e soprastante terrazza coperta"
- 2) Abitabilità 12/59 (con Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario del 28/02/1959)
- 3) Pratica Edilizia 106/1973 (Permesso di Costruzione 152 del 01/08/1973) relativa alla trasformazione ad uso appartamento per civile abitazione del secondo piano

A valle della pratica di trasformazione del piano secondo non è stato possibile rintracciare l'abitabilità.

Lo stato effettivo dell'immobile differisce dallo stato rappresentato nella pratica edilizia 106/1973 per le seguenti divergenze:

- 1) Nello stato attuale del titolo del 1973 il piano secondo viene rappresentato non conforme con lo stato legittimo derivante dalla pratica edilizia 176/57
- 2) diversa posizione dei divisori interni
- 3) lievi modifiche alle posizioni ed alle dimensioni delle aperture esterne ed interne
- 4) diversa geometria del vano scala comune a livello del secondo piano

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1 e 10), dove sono evidenziate le maggiori divergenze tra lo stato di fatto rilevato e la pratica edilizia in atti. Si producono inoltre gli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie 176/57 (Allegato n.9) e 106/1973 (Allegato n.14)

In merito alle divergenze sopra riportate, anche in base alle indicazioni fornite dal personale dell'Ufficio Edilizia del Comune di Pontedera, si ritiene che le stesse siano sanabili presentando una pratica di sanatoria edilizia. Nel caso specifico si ipotizza che le irregolarità possano essere sanate con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, sostenendo le relative spese tecniche, le sanzioni e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 5.032,00 considerando l'applicazione di una sanzione in misura minima pari a 1032 €. Si segnala che alcune delle non conformità presenti possano rientrare nel regime delle tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis o dell'art.34 ter comma 4 del DPR 380/2001

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione edilizia di cui sopra.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia sopra descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano vincoli o oneri condominiali ad eccezione dei vincoli naturalmente nascenti dalla presenza di parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, come meglio riportato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si ricorda la presenza di impianti a comune con altre unità immobiliari (adduzione acqua, scarichi) e la presenza di vincoli/servitù dovute alla presenza di impianti esclusivi e comuni posti all'interno di altro bene anch'esso oggetto di esecuzione ma facente parte di lotto separato (contatore fornitura elettrica posto nel ripostiglio al piano terra, contatore acqua a comune posto anch'esso nel ripostiglio presente al piano terra)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visto che i beni oggetto della procedura sono due appartamenti per civile abitazione catastalmente separati si ritiene che sia di maggiore utilità per la procedura esecutiva poter procedere alla suddivisione in due lotti separati dei due beni individuati.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano PRIMO

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, lastrico solare, vano scale comune oltre a fondi al piano terra sviluppato ai piani terra, primo e secondo. L'immobile oggetto di perizia, consistente in un appartamento posto al primo piano di un edificio posto nel centro di Pontedera, oltre ad un ripostiglio posto al piano terra, ed ha accesso dalla via Giordano Bruno, dal civico 19, direttamente dal marciapiede pubblico. Dalla pubblica viabilità si ha infatti accesso ad un vano scala, comune ad altro appartamento posto al piano secondo (anch'esso oggetto della presente procedura), ed ad un lastrico solare indipendente posto sempre al piano secondo. Come detto l'appartamento risultato dotato anche di un locale ripostiglio posto al piano terra ed accessibile sempre dal vano scala comune. La restante porzione di unità immobiliare è invece sviluppata al piano primo. L'appartamento è costituito da piccolo locale ingresso dal quale si accede ad un locale tinello e cucina oltre dispensa posti verso est, e da un locale pranzo soggiorno posto verso ovest. Il locale soggiorno pranzo (utilizzato come camera al momento del sopralluogo) si affaccia su Via Giordano Bruno con un terrazzo a sbalzo dotato di balaustra in ferro. Il locale tinello ed il locale cucina sono dotati entrambi di finestra che si affaccia sulla copertura di altro edificio. Dal locale ingresso si accede infine al disimpegno notte che a sua volta conduce a due camere, ripostiglio e bagno. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 100,5 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano primo, e vi sono inoltre 3,6 mq circa di superficie lorda del terrazzo in aggetto, e 3,8 mq circa di ripostiglio posto al piano terra. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 371, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/18)

Valore di stima del bene: € 87.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il

calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R.n.138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Pontedera, abitazioni civili, zona centrale/capoluogo, codice di zona per riferimento valori OMI B1): prezzo minimo 1.100 €/mq, prezzo massimo 1.700,00 €/mq. Visto e considerato che nel seguito si applicheranno dei fattori di deprezzamento per considerare quelle peculiarità del bene rispetto al bene di riferimento, le stesse verranno applicate al prezzo massimo della forbice dei prezzi ricavabili da OMI

Fattore stato parti comuni (condizioni facciate mediocri) -2,5%

Coefficiente di piano (piano primo senza ascensore) -5,18%

Coefficiente di vista e luminosità (prospetto est verso strada con buona visibilità, mentre prospetto ovest verso copertura interna) -10%

Fattore di ristrutturazione (necessità di rifacimento di bagni, cucina, modifiche impiantistiche, e rifacimento infissi) -23%.

Con l'applicazione del fattore di deprezzamento riportato, il valore unitario di 1.700,00 €/mq viene abbattuto ad € 1.008,44 €/mq circa.

Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 103.062,57. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), pari complessivamente a € 6.002,00.

Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 97.060,57

Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto, ottenendo un valore di € 87.354,51, approssimabile per difetto ad € 87.000,00

La quota spettante all'esecutato è pari a 4/18 dell'intero per un controvalore pari a € 19.333,33 approssimabile per eccesso ad € 19.500,00

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano SECONDO

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, lastrico solare, vano scale comune oltre a fondi al piano terra, sviluppato ai piani terra, primo e secondo. L'immobile oggetto di perizia, consistente in un appartamento posto al secondo piano di un edificio posto nel centro di Pontedera, ed ha accesso dalla via Giordano Bruno, dal civico 19, direttamente dal marciapiede pubblico. Dalla pubblica viabilità si ha infatti accesso ad un vano scala, comune ad altro appartamento posto al piano primo (anch'esso oggetto della presente procedura), ed ad un lastrico solare indipendente posto sempre al piano secondo. L'appartamento risultato dotato anche di un piccolo locale ripostiglio posto sempre al piano secondo ed accessibile sempre dal vano scala comune. L'appartamento è costituito da locale ingresso centrale con sviluppo in direzione nord-sud dal quale si accede verso est ad un bagno, una cucina abitabile, ed una camera, mentre verso ovest da accesso ad un locale pranzo/soggiorno ed un locale camera. Al termine del locale ingresso è presente un piccolo locale ripostiglio. Il locale soggiorno pranzo al momento del sopralluogo era utilizzato come camera dagli occupanti. Il locale tinello ed il locale cucina sono dotati entrambi di finestra che si affaccia sulla copertura di altro edificio. Dal vano scala comune si accede anche a piccolo locale ripostiglio separato dall'appartamento ospitante la caldaia ed avente la porta di accesso di fronte alla porta di accesso all'appartamento. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 80,7 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano secondo, e vi sono inoltre 1,7 mq circa di ripostiglio posto al piano secondo. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.10) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n.11).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 371, Sub. 11, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/18)

Valore di stima del bene: € 62.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito

durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R.n.138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Pontedera, abitazioni civili, zona centrale/capoluogo, codice di zona per riferimento valori OMI B1): prezzo minimo 1.100 €/mq, prezzo massimo 1.700,00 €/mq. Visto e considerato che nel seguito si applicheranno dei fattori di deprezzamento per considerare quelle peculiarità del bene rispetto al bene di riferimento, le stesse verranno applicate al prezzo massimo della forbice dei prezzi ricavabili da OMI

Fattore stato parti comuni (condizioni facciate mediocri, condizioni impianti mediocri) -2,5%

Coefficiente di piano (piano primo senza ascensore) -10%

Coefficiente di vista e luminosità (prospetto est verso strada con buona visibilità, mentre prospetto ovest verso copertura interna) -10%

Fattore di ristrutturazione (necessità di rifacimento di bagni, cucina, modifiche impiantistiche, e rifacimento infissi) -23%.

Con l'applicazione del fattore di deprezzamento riportato, il valore unitario di 1.700,00 €/mq viene abbattuto ad € 926,50 €/mq circa.

Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 75.102,09. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), pari complessivamente a € 6.002,00.

Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 69.100,09

Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto, ottenendo un valore di € 62.190,08, approssimabile per difetto ad € 62.000,00

La quota spettante all'esecutato è pari a 4/18 dell'intero per un controvalore pari a € 13.777,77 approssimabile per eccesso a € 14.000,00

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

Bene N° 2 -
Appartamento
Pontedera (PI) - VIA
GIORDANO BRUNO,
19, piano SECONDO

81,06 mq

926,50 €/mq

€ 75.102,09

22,22%

€ 62.000,00

Valore di stima:

€ 62.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il bene 1 (appartamento piano primo ed accessori), costituente il lotto 1, risulta occupato con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2023 e registrato il 09/08/2023, antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento 19/09/2024. Pertanto è parere dello scrivente che il contratto di locazione sia opponibile.

Si segnala che il bene 2 (appartamento piano secondo ed accessori), costituente il lotto 2, risulta occupato con contratto di locazione registrato in data 17/10/2024, successivamente alla data di trascrizione del pignoramento 19/09/2024. Pertanto è parere dello scrivente che il contratto di locazione NON sia opponibile.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati da chi effettivamente interessato all'acquisto con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

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.

Pontedera, li 06/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franchi Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A.1 - planimetria stato rilevato BENE 1
- ✓ Foto - A.2 - documentazione fotografica BENE 1

- ✓ Altri allegati - A.3 - certificazione notarile ed integrazione
- ✓ Planimetrie catastali - A.4 - planimetria catastale BENE 1
- ✓ Visure e schede catastali - A.5 - visura storica catastale BENE 1
- ✓ Estratti di mappa - A.6 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - A.7 - documentazione AdE contratti di locazione
- ✓ Altri allegati - A.8 - estratto Regolamento Urbanistico e NTA Comune di Pontedera
- ✓ Tavola del progetto - A.9 - elaborati grafici P.E. 176/57
- ✓ Altri allegati - A.10 - planimetria stato rilevato BENE 2
- ✓ Foto - A.11 - documentazione fotografica BENE 2
- ✓ Planimetrie catastali - A.12 - planimetria catastale BENE 2
- ✓ Visure e schede catastali - A.13 - visura storica catastale BENE 2
- ✓ Altri allegati - A.14 - elaborati grafici P.E. 106/1973

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano PRIMO

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, lastrico solare, vano scale comune oltre a fondi al piano terra sviluppato ai piani terra, primo e secondo. L'immobile oggetto di perizia, consistente in un appartamento posto al primo piano di un edificio posto nel centro di Pontedera, oltre ad un ripostiglio posto al piano terra, ed ha accesso dalla via Giordano Bruno, dal civico 19, direttamente dal marciapiede pubblico. Dalla pubblica viabilità si ha infatti accesso ad un vano scala, comune ad altro appartamento posto al piano secondo (anch'esso oggetto della presente procedura), ed ad un lastrico solare indipendente posto sempre al piano secondo. Come detto l'appartamento risultato dotato anche di un locale ripostiglio posto al piano terra ed accessibile sempre dal vano scala comune. La restante porzione di unità immobiliare è invece sviluppata al piano primo. L'appartamento è costituito da piccolo locale ingresso dal quale si accede ad un locale tinello e cucina oltre dispensa posti verso est, e da un locale pranzo soggiorno posto verso ovest. Il locale soggiorno pranzo (utilizzato come camera al momento del sopralluogo) si affaccia su Via Giordano Bruno con un terrazzo a sbalzo dotato di balaustra in ferro. Il locale tinello ed il locale cucina sono dotati entrambi di finestra che si affaccia sulla copertura di altro edificio. Dal locale ingresso si accede infine al disimpegno notte che a sua volta conduce a due camere, ripostiglio e bagno. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 100,5 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano primo, e vi sono inoltre 3,6 mq circa di superficie lorda del terrazzo in aggetto, e 3,8 mq circa di ripostiglio posto al piano terra. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 371, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/18) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, nell'UTOE "1b1a - Pontedera Ovest" in zona B, sottozona B1 "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"; L'edificio è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico ed è individuato dal numero "047"; gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 28.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla Ristrutturazione Edilizia. Si produce in Allegato n. 8 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano SECONDO

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, lastrico solare, vano scale comune oltre a fondi al piano terra, sviluppato ai piani terra, primo e secondo. L'immobile oggetto di perizia, consistente in un appartamento posto al secondo piano di un edificio posto nel centro di Pontedera, ed ha accesso dalla via Giordano Bruno, dal civico 19, direttamente dal marciapiede pubblico. Dalla pubblica viabilità si ha infatti accesso ad un vano scala, comune ad altro appartamento posto al piano primo (anch'esso oggetto della presente procedura), ed ad un lastrico solare indipendente posto sempre al piano secondo. L'appartamento risultato dotato anche di un piccolo locale ripostiglio posto sempre al piano secondo ed accessibile sempre dal vano scala comune. L'appartamento è costituito da locale ingresso centrale con sviluppo in direzione nord-sud dal quale si accede verso est ad un bagno, una cucina abitabile, ed una camera, mentre verso ovest da accesso ad un

loCALE pranzo/soggiorno ed un locale camera. Al termine del locale ingresso è presente un piccolo locale ripostiglio. Il locale soggiorno pranzo al momento del sopralluogo era utilizzato come camera dagli occupanti. Il locale tinello ed il locale cucina sono dotati entrambi di finestra che si affaccia sulla copertura di altro edificio. Dal vano scala comune si accede anche a piccolo locale ripostiglio separato dall'appartamento ospitante la caldaia ed avente la porta di accesso di fronte alla porta di accesso all'appartamento. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 80,7 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano secondo, e vi sono inoltre 1,7 mq circa di ripostiglio posto al piano secondo. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.10) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n.11). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 371, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/18) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, nell'UTOE "1b1a - Pontedera Ovest" in zona B, sottozona B1 "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"; L'edificio è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico ed è individuato dal numero "047"; gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 28.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla Ristrutturazione Edilizia. Si produce in Allegato n. 8 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/18
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 371, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	102,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in stato di conservazione medio-basso, sia con riguardo alla singola unità immobiliare oggetto di perizia, sia con riguardo alle parti comuni, con particolare riferimento alla facciata e alle strutture dell'edificio. Si segnalano: - infissi esterni in legno con vetro singolo; - sistema di oscuramento delle aperture esterne realizzato con avvolgibili manuali non funzionanti in alcuni locali; - pavimenti e rivestimenti datati; - impianti datati; - copertura datata; - condizioni manutentive della facciata mediocri, con particolare riferimento alla facciata non fronte strada. Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta (Allegato n.2).		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, lastrico solare, vano scale comune oltre a fondi al piano terra sviluppato ai piani terra, primo e secondo. L'immobile oggetto di perizia, consistente in un appartamento posto al primo piano di un edificio posto nel centro di Pontedera, oltre ad un ripostiglio posto al piano terra, ed ha accesso dalla via Giordano Bruno, dal civico 19, direttamente dal marciapiede pubblico. Dalla pubblica viabilità si ha infatti accesso ad un vano scala, comune ad altro appartamento posto al piano secondo (anch'esso oggetto della presente procedura), ed ad un lastrico solare indipendente posto sempre al piano secondo. Come detto l'appartamento risultato dotato anche di un locale ripostiglio posto al piano terra ed accessibile sempre dal vano scala comune. La restante porzione di unità immobiliare è invece sviluppata al piano primo. L'appartamento è costituito da piccolo locale ingresso dal quale si accede ad un locale tinello e cucina oltre dispensa posti verso est, e da un locale pranzo soggiorno posto verso ovest. Il locale soggiorno pranzo (utilizzato come camera al momento del sopralluogo) si affaccia su Via Giordano Bruno con un terrazzo a sbalzo dotato di balaustra in ferro. Il locale tinello ed il locale cucina sono dotati entrambi di finestra che si affaccia sulla copertura di altro edificio. Dal locale ingresso si accede infine al disimpegno notte che a sua volta conduce a due camere, ripostiglio e bagno. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 100,5 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano primo, e vi sono inoltre 3,6 mq circa di superficie lorda del terrazzo in oggetto, e 3,8 mq circa di ripostiglio posto al piano terra. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, piano SECONDO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/18
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 371, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	81,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in stato di conservazione medio-basso, sia con riguardo alla singola unità immobiliare oggetto di perizia, sia con riguardo alle parti comuni, con particolare riferimento alla facciata e alle strutture dell'edificio. Si segnalano: - infissi esterni in legno con vetro singolo; - sistema di oscuramento delle aperture esterne realizzato con avvolgibili manuali non funzionanti in alcuni locali; - pavimenti e rivestimenti datati; - impianti datati; - copertura datata; - condizioni manutentive della facciata mediocri, con particolare riferimento alla facciata non fronte strada. Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta (Allegato n.11).		

Descrizione:

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti, lastrico solare, vano scale comune oltre a fondi al piano terra, sviluppato ai piani terra, primo e secondo. L'immobile oggetto di perizia, consistente in un appartamento posto al secondo piano di un edificio posto nel centro di Pontedera, ed ha accesso dalla via Giordano Bruno, dal civico 19, direttamente dal marciapiede pubblico. Dalla pubblica viabilità si ha infatti accesso ad un vano scala, comune ad altro appartamento posto al piano primo (anch'esso oggetto della presente procedura), ed ad un lastrico solare indipendente posto sempre al piano secondo. L'appartamento risultato dotato anche di un piccolo locale ripostiglio posto sempre al piano secondo ed accessibile sempre dal vano scala comune. L'appartamento è costituito da locale ingresso centrale con sviluppo in direzione nord-sud dal quale si accede verso est ad un bagno, una cucina abitabile, ed una camera, mentre verso ovest da accesso ad un locale pranzo/soggiorno ed un locale camera. Al termine del locale ingresso è presente un piccolo locale ripostiglio. Il locale soggiorno pranzo al momento del sopralluogo era utilizzato come camera dagli occupanti. Il locale tinello ed il locale cucina sono dotati entrambi di finestra che si affaccia sulla copertura di altro edificio. Dal vano scala comune si accede anche a piccolo locale ripostiglio separato dall'appartamento ospitante la caldaia ed avente la porta di accesso di fronte alla porta di accesso all'appartamento. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 80,7 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano secondo, e vi sono inoltre 1,7 mq circa di ripostiglio posto al piano secondo. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.10) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n.11).

Vendita soggetta a IVA:

Continuità trascrizioni

ex art. 2650 c.c.:

Stato di occupazione:

NO

SI

Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/03/2023
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 526
Quota: 4/18
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.423,94

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 19/09/2024
Reg. gen. 17712 - Reg. part. 12843
Quota: 4/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA GIORDANO BRUNO, 19, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/03/2023
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 526
Quota: 4/18
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.423,94

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 19/09/2024
Reg. gen. 17712 - Reg. part. 12843
Quota: 4/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura