

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franchi Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130.....	12

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	22
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130</b> .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00</b> .....	30

In data 10/04/2025, 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. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito da sei appartamenti oltre unità destinata a negozio. L'edificio è sviluppato ai piani seminterrato, terra rialzato, e primo. E' presente anche un piano sottotetto/soffitta accessibile da botola con scala retrattile collocata nel vano scale condominiale.

L'immobile oggetto di perizia consiste in appartamento posto al piano terra rialzato di un edificio sito in Località Il Romito, 2 km a sud del centro di Pontedera. A corredo dell'appartamento è presente un piccolo vano ripostiglio di limitata altezza posto al di sotto del primo pianerottolo della scala condominiale, e un piccolo "fustolo" di terreno di pertinenza esclusiva (sito dove prima esisteva un piccolo locale di ricovero poi demolito) posto al piano seminterrato ed accessibile dal resede comune.

Il vano scala condominiale ha accesso dal civico 130 tramite resede comune recintato e pavimentato che si atesta direttamente su Via Gagarin dotato di doppio accesso pedonale (uno rivolto verso la pubblica viabilità proprio all'altezza del civico 130, ed uno verso il resede comune verso nord).

Come detto l'appartamento ed il piccolo vano ripostiglio hanno accesso dal vano scala condominiale.

Il ripostiglio è costituito da un unico piccolo vano di forma rettangolare ed altezza limitata sviluppato sotto al pianerottolo della scala condominiale. Come anticipato il vano ha altezza limitata e pari a 86 cm, ed è accessibile da uno sportello di larghezza 70 cm.

L'appartamento è invece sviluppato al piano terra rialzato il cui portone di ingresso è raggiungibile dopo aver percorso una prima rampa di scala condominiale. Dal portone in legno si accede ad un piccolo locale ingresso, comunicante da un lato con il locale soggiorno-cucina e dall'altro con il disimpegno notte. Il locale soggiorno-cucina si affaccia verso Via Gagarin, posta ad est, con una finestra. Dal disimpegno notte (privo di aperture) si ha invece accesso a due camere, ciascuna dotata di propria finestra e che si affacciano verso la corte interna posta a sud ed ad ovest, e al bagno anch'esso dotato di finestra aperta verso ovest.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 76,3 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano terra rialzato, e vi sono inoltre 3,7 mq circa di superficie lorda del piccolo vano ripostiglio posto al piano terra sotto al pianerottolo della scala condominiale, oltre al piccolo "fustolo" di terreno costituente resede esclusivo di superficie pari a 5,25 mq circa.

L'immobile ha annesso quale pertinenza il bene 2 di cui alla presente perizia (con il quale forma un unico lotto di vendita) che è composto ad oggi da un'autorimessa con sovrastante terrazza praticabile oltre a resede esclusivo su più lati. Per maggiori dettagli circa tale bene si rimanda alla sezione della perizia relativa al bene n.2.

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'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 06/06/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Unità immobiliare ad uso autorimessa con copertura a terrazza accessibile mediante scala esterna oltre a resede esclusivo. L'unità risulta accessibile dal resede comune condominiale del bene n.1

L'immobile oggetto di perizia consiste in locale di sgombero con forma di poligono irregolare classificato catastalmente come autorimessa, all'interno del quale è stato ricavato senza titolo anche un piccolo bagno parzialmente sviluppato nel sottoscala. L'immobile è dotato di copertura piana a terrazza completamente calpestabile utilizzata come stenditoio raggiungibile mediante scala esterna in muratura. Il manufatto è circondato su tre lati da resede esclusivo in parte coperto con copertura leggera in pannelli sandwich ed ospita una piccola rimessa attrezzi in legno.

Il locale ha una superficie lorda di circa 28,57 mq escludendo il sottoscala accessibile dall'esterno, e vi sono inoltre 36 mq circa di superficie del resede esclusivo.

L'immobile è da intendersi annesso quale pertinenza al bene 1 di cui alla presente perizia (con il quale forma un unico lotto di vendita).

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n.3).

L'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 06/06/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

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

Si specifica che nella Certificazione notarile redatta ed allegata al fascicolo dalla parte creditrice in riferimento ai beni oggetto di perizia sono riportati solo gli estremi dell'atto di acquisto dalla parte debitrice dalla precedente proprietà, unico atto avvenuto nel ventennio precedente alla data del pignoramento. In questo atto, in merito agli aspetti urbanistici, si dichiarava esclusivamente che il fabbricato era stato costruito ante 01/09/1967. Tale atto è stato acquisito in copia dal sottoscritto (Allegato n.4) tramite accesso agli atti presenti presso l'Archivio Notarile di Pisa

A quella data però la zona ove sorge l'edificio, era già rientrante all'interno del perimetro del centro abitato e la costruzione dell'edificio doveva essere rispettosa degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca e autorizzata dal

Comune di Pontedera.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto alla ricerca dei contratti di compravendita precedenti dell'intento di risalire alla proprietà all'epoca della costruzione e poter verificare la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile. Attraverso ulteriore accesso agli atti depositati presso l'Archivio Notarile di Pisa è stato possibile visionare ed estrarre copia dell'atto Notaio Sergio Napolitano del giorno 2 Novembre 1983, Repertorio n. 1782 (Allegato n.5), e dell'atto Notaio Francesco Ebner del 22/12/1975, Repertorio n.29791 (Allegato n.6). In questo secondo atto veniva allegato anche un elaborato grafico per l'individuazione dei beni compravenduti che ne identificata la consistenza certa a quella data.

In questo secondo atto però non era riportata la precedente provenienza e pertanto non è stato possibile procedere ulteriormente a ritroso.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

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

Si specifica che nella Certificazione notarile redatta ed allegata al fascicolo dalla parte creditrice in riferimento ai beni oggetto di perizia sono riportati solo gli estremi dell'atto di acquisto dalla parte debitrice dalla precedente proprietà, unico atto avvenuto nel ventennio precedente alla data del pignoramento. In questo atto, in merito agli aspetti urbanistici, si dichiarava esclusivamente che il fabbricato era stato costruito ante 01/09/1967. Tale atto è stato acquisito in copia dal sottoscritto (Allegato n.4) tramite accesso agli atti presenti presso l'Archivio Notarile di Pisa

A quella data però la zona ove sorge l'edificio, era già rientrante all'interno del perimetro del centro abitato e la costruzione dell'edificio doveva essere rispettosa degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca e autorizzata dal Comune di Pontedera.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto alla ricerca dei contratti di compravendita precedenti dell'intento di risalire alla proprietà all'epoca della costruzione e poter verificare la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile. Attraverso ulteriore accesso agli atti depositati presso l'Archivio Notarile di Pisa è stato possibile visionare ed estrarre copia dell'atto Notaio Sergio Napolitano del giorno 2 Novembre 1983, Repertorio n. 1782 (Allegato n.5), e dell'atto Notaio Francesco Ebner del 22/12/1975, Repertorio n.29791 (Allegato n.6). In questo secondo atto veniva allegato anche un elaborato grafico per l'individuazione dei beni compravenduti che ne identificata la consistenza certa a quella data.

In questo secondo atto però non era riportata la precedente provenienza e pertanto non è stato possibile procedere ulteriormente a ritroso.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

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)

Come si evince dall'atto di provenienza alla data della compravendita la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava di stato civile nubile, ed acquistava la piena proprietà del bene in oggetto.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

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)

Come si evince dall'atto di provenienza alla data della compravendita la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava di stato civile nubile, ed acquistava la piena proprietà del bene in oggetto.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

La porzione di bene posta al piano terra (piccolo vano ripostiglio sottoscala) confina a est con con vano scala condominiale dal quale ha accesso, mentre a sud, a ovest ed a nord con le unità poste al piano seminterrato, di proprietà [REDACTED] quanto al sub 6, e di proprietà [REDACTED] quanto al sub. 7 salvo se altri.

La porzione di bene posta al piano terra rialzato (appartamento per civile abitazione) confina a est con resede condominiale e con vano scala condominiale, a ovest con affaccio su resede condominiale, a sud con [REDACTED] con affaccio su resede condominiale, salvo se altri.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Il garage con il resede confinano con proprietà [REDACTED] a Nord, proprietà [REDACTED] a Sud, resede comune ai beni facenti parte del maggior edificio di cui fa parte il bene n.1 a est, proprietà [REDACTED] ad Ovest, salvo se altri.

Si specifica inoltre che verso sud il manufatto risulta aderente ad altro fabbricato di altra proprietà.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	20,81 mq	24,05 mq	1	24,05 mq	3,04 m	Terra rialzato
ingresso	3,77 mq	4,56 mq	1	4,56 mq	3,06 m	Terra rialzato
disimpegno	4,94 mq	5,68 mq	1	5,68 mq	3,06 m	Terra rialzato
camera 1	14,98 mq	16,73 mq	1	16,73 mq	3,06 m	Terra rialzato

camera 2	16,75 mq	19,89 mq	1	19,89 mq	3,05 m	Terra rialzato
bagno	4,29 mq	5,44 mq	1	5,44 mq	3,06 m	Terra rialzato
Piccolo vano rispostiglio	2,68 mq	3,72 mq	0,20	0,74 mq	0,86 m	Terra
Resede esclusivo	5,25 mq	5,25 mq	0,18	0,94 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale autorimessa / di deposito	23,85 mq	28,57 mq	1	28,57 mq	2,58 m	terra
sottoscala	1,26 mq	1,78 mq	0,20	0,36 mq	0,95 m	terra
Resede esclusivo	36,02 mq	36,02 mq	0,18	6,48 mq	0,00 m	terra
Terrazza	23,03 mq	27,45 mq	0,20	5,49 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/05/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 173, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,44 Piano S1-T Graffato PART. 289 SUB 1
Dal 07/05/1998 al 22/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 289, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33 Piano S1-T

		Graffato PART. 173 SUB 2
Dal 22/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 173, Sub. 8 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33 Piano S1-T Graffato sub. 8
Dal 09/11/2015 al 16/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 173, Sub. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 418,33 Piano S1-T Graffato sub. 8

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO 30/06/19877

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1998 al 07/05/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 176 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 mq Rendita € 111,45 Piano T-1
Dal 07/05/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 176 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 mq Rendita € 111,45 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 16/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 176 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 111,45 Piano T-1

COSTITUZIONE DEL 02/03/1998 (N. A00642.1/1998)

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>	<b>nza</b>	<b>catastal</b>				
	25	173	2		A4	6	4,5 vani	76 mq	418,33 €	S1-T	sub. 8

### 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) allo stato di fatto risulta assente il locale ripostiglio posto all'interno dell'appartamento e riportato in planimetria catastale (si veda planimetria dello stato rilevato)
- 2) non corrispondenza del locale ingresso che nello stato di fatto risulta suddiviso in piccolo locale ingresso e disimpegno notte suddivisi da una porta a due ante
- 3) assenza del locale ripostiglio esterno accessibile dal resede comune al piano seminterrato che pur riportato in planimetria catastale risulta già demolito alla data del 22/12/1975 ( si veda atto Notaio Francesco Ebner in Pontedera del 22/12/1975 repertorio 29791 al quale risultava allegata una planimetria di dettaglio per la descrizione dei luoghi).

In merito alle divergenze sopra riportate si evidenzia che sono sanabili presentando un aggiornamento della mappa, e della planimetria catastale mediante rispettivamente un TIPO MAPPALE (visto la demolizione del ripostiglio esterno) e una procedura DOCFA (viste le modifiche interne), sostenendo quindi le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 1.500,00.

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 difformità 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.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	176			C6	4	26 mq	26 mq	111,45 €	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 dei locali interni con presenza di alcuni divisori e collegamento del sottoscala al locale interno
- 2) presenza di alcune aperture esterne non riportate nella planimetria catastale
- 3) diversa geometria del resede esterno
- 4) non corrispondenza con quanto visibile dall'estratto di mappa in quanto il fabbricato dovrebbe avere i lati sud e nord pressoché paralleli mentre in realtà sono tra loro inclinati.

Per le varie anomalie elencate si veda planimetria dello stato rilevato.

In merito alle divergenze sopra riportate si evidenzia che sarebbero sanabili se ci fosse corrispondenza con i titoli edilizi presentando un aggiornamento della mappa, e della planimetria catastale mediante rispettivamente un TIPO MAPPALE (visto la demolizione del ripostiglio esterno) e una procedura DOCFA (viste le modifiche interne), sostenendo quindi le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 1.500,00.

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

Si evidenzia però che, sussistendo difformità nelle pratiche edilizie in atti non sanabili, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura di sanatoria edilizia se attuabile o dopo la messa in pristino o la demolizione dei manufatti non conformi, piuttosto che presentando d'ufficio un aggiornamento catastale prima che avvenga il decreto di trasferimento del bene.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

L'immobile si trova in medio stato di conservazione. La facciata dell'edificio, come anche il resede esterno, risultano invece in condizioni buone in quanto oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria.

Relativamente all'appartamento si segnalano:

- infissi esterni in pvc con vetro doppio;
- sistema di oscuramento delle aperture esterne realizzati con persiane in alluminio;
- pavimenti in graniglia e rivestimenti datati;
- impianti datati;
- riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas di tipo standard e radiatori in ghisa;
- presenza in alcune zone di muffe

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta in allegato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

L'immobile si trova in medio stato di conservazione. La facciata dell'edificio risulta intonacata ma priva di tinteggiatura superficiale. Il resede risulta pavimentato contestualmente al resede comune del maggior fabbricato di cui fa parte l'immobile descritto al Bene n.1 della presente procedura.

Relativamente all'autorimessa si segnalano:

- infissi esterni in alluminio
- pavimentazione esterna in cemento, ad esclusione della zona bagno dove sono presenti delle mattonelle di qualità economica;
- pavimenti della copertura piana a terrazza in gres;
- impianti datati;

- assenza impianto di riscaldamento.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta in allegato.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

---

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.

In particolare l'unità immobiliare vanta diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio sull'ingresso principale al piano terra e relativo vano scala, sul resede lato est antistante l'ingresso al fabbricato, nonché sul resede posto prevalentemente sui lati nord ed ovest del fabbricato a mezzo del quale si esercita l'accesso al piano seminterrato ed al bene 2.

Si segnala inoltre che alcuni contatori gas metano risultano collocati all'interno di un vano in muratura dotato di sportello in lamiera a sua volta collocato nel resede esclusivo di competenza dell'unità immobiliare ed in particolare nella zona ove prima sorgeva il piccolo ripostiglio esterno. Per un maggiore dettaglio si veda la planimetria allegata dello stato rilevato.

Come detto nel paragrafo relativo allo stato manutentivo le parti comuni (resede, facciate e parte della copertura) sono state oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria. Dall'accesso effettuato dal sottoscritto nel sottotetto la struttura portante della copertura non è però stata oggetto di particolari interventi di manutenzione e versa in condizioni medio-basse.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

---

L'unità immobiliare risulta costruita sul confine verso sud e pertanto si trovano in regime di condominio tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si ricorda inoltre che l'accesso alla proprietà avviene attraverso passaggio sul resede comune condominiale posto prevalentemente sui lati nord ed ovest del maggior fabbricato descritto al Bene n.1 della presente.

Per un maggiore dettaglio si veda la planimetria allegata dello stato rilevato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

---

Negli atti non sono riportate specifiche servitù.

Si segnala però 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 segnala inoltre che alcuni contatori gas metano posti a servizio di altre unità risultano collocati all'interno di un vano in muratura dotato di sportello in lamiera ricavato nel resede esclusivo di competenza dell'unità immobiliare ed in particolare nella zona ove prima sorgeva il piccolo ripostiglio esterno. Per un maggiore dettaglio si veda la planimetria allegata dello stato rilevato.

Si segnala infine che il resede condominiale da accesso alle particelle 176 (Bene n.2 della presente), 378, 1565, 178, 1302 poste ad ovest dello stesso che hanno ad oggi accesso esclusivamente da questo e pertanto si ritiene che di fatto sul resede gravi una servitù di passaggio a favore delle particelle poste ad ovest dello stesso sopra

elencate anche se non evidente in atti.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Negli atti non sono riportate specifiche servitù.

Si segnala però che l'unità immobiliare risulta costruito sul confine sud e si ritiene che quella parete si trovi in regime di condominio con le altre unità adiacenti e pertanto tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si ricorda inoltre che l'accesso alla proprietà avviene attraverso passaggio sul resede comune condominiale posto prevalentemente sui lati nord ed ovest del maggior fabbricato descritto al Bene n.1 della presente.

Per un maggiore dettaglio si veda la planimetria allegata dello stato rilevato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Fondazioni: il maggior fabbricato di cui il bene fa parte risulta realizzato nell'anno 1957/1958. 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 Est verso via Gagarin, a sud confina in parte con altro fabbricato, mentre nelle restanti parti si affaccia su resede comune.

Altezza interna utile: il piccolo vano ripostiglio posto al piano terra ed accessibile dal vano scale condominiale ha un'altezza pari a 86 cm circa, mentre i locali posti al piano terra rialzato e costituenti la civile abitazione hanno altezze pari a 305 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 è stato possibile visionare l'intradosso della medesima. La copertura ha struttura portante in legno costituita da una doppia orditura di elementi lignei con sovrastanti scempiato di tavelle in laterizio.

Manto di copertura: Il manto di finitura è in tegole di laterizio.

Pareti esterne ed interne: La facciate esterne ed interne sono tutte rivestite con intonaco e tinteggiate ed oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria.

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

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in pvc ad anta battente con vetro doppio. Il portoncino di ingresso al vano scala condominiale è in legno, mentre il portoncino di ingresso all'appartamento posto al piano terra rialzato è di tipo blindato. Le porte interne all'appartamento sono realizzate in legno laccato o in vetro.

Scale: Le scale comuni danno accesso oltre al bene in oggetto anche ad altri 3 appartamenti, ed al sottotetto mediante botola dotata di scala retrattile.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento datati e prevalentemente sottotraccia. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. La caldaia è di tipo standard a metano ed è collocata in cucina. I radiatori sono in ghisa.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Il fabbricato risulta realizzato nell'anno 1964/1965. Il titolo edilizio richiesto per la sua realizzazione (anche se difforme) è del 1964, mentre l'edificio nella sua attuale geometria è visibile in una foto aerea risalente al 1965.

Fondazioni: E' presumibile che la fondazione sia del tipo a sacco in muratura e pietrame con eventuale presenza di un cordolo debolmente armato

Esposizione: il fabbricato si affaccia ad Est, Ovest e Nord sul resede esclusivo di ridotte dimensioni, mentre a sud confina in parte con altro fabbricato, e in parte con resede di altra proprietà

Altezza interna utile: l'altezza interna utile del vano principale è pari a 258 cm, mentre quella del locale bagno in parte è 234 cm ed in parte 191. E' presente anche un sottoscala di altezza ridotta, in media pari a circa 95 cm.

Str. verticali: Le strutture verticali sono costituite da murature ordinarie in laterizio di spessore variabile in base all'impegno statico con finitura ad intonaco tradizionale. Le partizioni interne che definiscono il locale bagno sono in cartongesso.

Solai: Il solaio di copertura è intonacato all'intradosso e con rivestimento in pavimento di piastrelle all'estradosso. Si suppone che sia realizzato in laterocemento o in acciaio e tavelloni interposti oltre a massetti di regolarizzazione, e strato di impermeabilizzazione. A terra si suppone sia presente una massicciata in pietrame appoggiata sul terreno.

Copertura: la copertura è di tipo orizzontale praticabile ed accessibile mediante scala esterna in muratura. LA copertura è completamente pavimentata, dotata di parapetto, e destinata a terrazza e stenditoio.

Pareti esterne ed interne: La facciate esterne ed interne sono tutte rivestite con intonaco e prive di tinteggiature

Pavimentazione interna: Il locale interno principale non è dotato di rivestimento, che è presente esclusivamente nel piccolo locale bagno. Le scale esterne sono rivestite in cotto, e la terrazza è pavimentata in gress.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in metallo ad anta battente con vetro singolo. Il piccolo locale bagno ha una porta scorrevole in legno.

Scale: Le scale esterne di accesso alla terrazza sono in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: il manufatto è dotato di impianto elettrico ed idrico datati e prevalentemente sottotraccia. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

L'immobile risulta occupato dal debitore nella persona della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia. Come rilevabile anche dal verbale di sopralluogo del custode del bene si segnala la presenza nel nucleo familiare di figlia minorenni con certificazione ai sensi delle Legge 5 febbraio 1992, n. 104

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

L'immobile risulta occupato dal debitore nella persona della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia. Come rilevabile anche dal verbale di sopralluogo del custode del bene si segnala la presenza nel nucleo familiare di figlia minorenni con certificazione ai sensi delle Legge 5 febbraio 1992, n. 104

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1983 al 07/05/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Sergio Napolitano	02/11/1983	1782	240
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISA	18/11/1983		8552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PONTEDERA	18/11/1983	2978	
		Dal 07/05/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Dott. Giulio Dell'Antico	07/05/1998			34387	5817
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
PISA	13/05/1998			4271	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
PONTEDERA	19/05/1998			824	

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1983 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			

07/05/1998		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Sergio Napolitano	02/11/1983	1782	240
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISA	18/11/1983		8552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
PONTEDERA	18/11/1983	2978			
Dal 07/05/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Giulio Dell'Antico	07/05/1998	34387	5817
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISA	13/05/1998	4271	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
PONTEDERA	19/05/1998	824			

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 30/06/2003  
Reg. gen. 13902 - Reg. part. 2696  
Importo: € 87.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mario Marinella

ASTE GIUDIZIARIE®  
Data: 18/06/2003  
N° repertorio: 13823  
N° raccolta: 7577

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a pisa il 18/03/2011  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 932  
Importo: € 184.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mario Marinella  
Data: 10/03/2011  
N° repertorio: 24461  
N° raccolta: 16593

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a pisa il 04/01/2024  
Reg. gen. 275 - Reg. part. 202  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

### **Iscrizioni**

ASTE GIUDIZIARIE®

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 30/06/2003  
Reg. gen. 13902 - Reg. part. 2696  
Importo: € 87.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mario Marinella  
Data: 18/06/2003  
N° repertorio: 13823  
N° raccolta: 7577
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a pisa il 18/03/2011  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 932  
Importo: € 184.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mario Marinella  
Data: 10/03/2011

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 04/01/2024

Reg. gen. 275 - Reg. part. 202

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Il maggior edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante adottata con D.C.C. 67 del 26/11/2019, approvata nel settembre 2020), nell'UTOE "1B4 - Il Romito" in zona B, sottozona B2 "insediamenti recenti a carattere residenziale da completare". Nelle NTA gli articoli di riferimento per le trasformazioni e per gli interventi concessi sono art. 8, art. 8.2, art. 57.

L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico.

Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B2, ora denominata Tessuto Urbano contemporaneo. Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore.

Si produce in Allegato n.7 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante adottata con D.C.C. 67 del 26/11/2019, approvata nel settembre 2020), nell'UTOE "1B4 - Il Romito" in zona B, sottozona B2 "insediamenti recenti a carattere residenziale da completare". Nelle NTA gli articoli di riferimento per le trasformazioni e per gli interventi concessi sono art. 8, art. 8.2, art. 57.

L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico.

Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B2, ora denominata Tessuto Urbano contemporaneo. Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore.

Si produce in Allegato n.7 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto deriva da un intervento di nuova costruzione eseguito negli anni 1957-1958 circa.

L'immobile veniva poi in parte trasformato mediante una parziale sopraelevazione nel 1968.

Le parti comuni (resede e muro di cinta verso Via Gagarin) hanno subito un intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2009.

Le pratiche edilizie rinvenute e ritenute significative sono le seguenti:

1) Pratica edilizia 118/1957 (protocollo ufficio tecnico n°592 del 17/05/1957) denominata "Progetto di un fabbricato per civile abitazione" (Allegato n.8)

2) Abitabilità 29/1958 (Si precisa che nel fascicolo dell'abitabilità rinvenuto negli archivi comunali non sono presenti elaborati grafici e non è riportato il civico pertanto non si ha certezza che l'abitabilità sia effettivamente relativa all'edificio in questione visto che la medesima proprietà all'epoca aveva realizzato vari edifici nella medesima zona e che l'abitabilità sarebbe rilasciata a meno di un anno dal probabile inizio lavori visto che nella pratica 118/1957 è allegato un nulla osta dei vigili del fuoco del 21/11/1957, quindi sembra improbabile). (Allegato n.9)

3) Abitabilità 07/1960 (Si precisa che il fascicolo di questa abitabilità non risulta rinvenibile negli archivi comunali, mentre gli estremi di questa abitabilità sono riportati in un registro generale, ove l'intestazione della proprietà e la zona risultano compatibili, pertanto come per l'abitabilità identificata al precedente punto 2 non si ha certezza circa la corrispondenza all'edificio in oggetto).

4) Pratica edilizia 128/68 (autorizzazione del 3/07/1968) relativa ad "ampliamento di un fabbricato civile con un vano al piano primo - località Il Romito - Via delle Colline" con la quale si andava a sopraelevare la sola porzione sud sviluppata al piano terra (non oggetto della presente), ma nella quale si andava in parte a rappresentare l'edificio nel suo complesso. (Allegato n.10)

5) Pratica edilizia 454-09 del 10-09-2009 relativa a "Realizzazione di muro di cinta e pavimentazione di resede condominiale" che è stata presentata dai vari proprietari del condominio per alcune modifiche delle parti comuni, con particolare .

#### **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.

Lo stato effettivo dell'immobile differisce dallo stato rappresentato nella pratica edilizia 118/1957 per le seguenti divergenze:

1) negli elaborati di progetto è presente un locale ripostiglio a sfavore delle dimensioni del locale cucina soggiorno che in progetto risultava quindi di minori dimensioni

2) le aperture dei locali verso l'esterno avevano una diversa geometria, con dimensioni sicuramente più ampie. Il sistema di oscuramento era di tipo avvolgibile mentre sul posto sono presenti persiane ad anta con larghezza ridotta

3) diversa collazione delle partizioni interne

4) dimensioni complessive leggermente diverse

5) assenza negli elaborati grafici comunali del ripostiglio esterno, rappresentato invece nell'elaborato catastale al piano seminterrato, e di fatto non presente nello stato rilevato.

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1), dove sono evidenti 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 118/57 (Allegato n.8)

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 solo in parte presentando una pratica di sanatoria edilizia, mentre dovranno essere previste anche opere di adeguamento in quanto lo stato di fatto rilevato non risulta completamente sanabile rispetto alla norme attualmente vigenti. In particolare le difformità che richiedono opere di adeguamento sono quelle relative al rispetto ai rapporti aero-illuminanti: nello specifico sia il locale soggiorno che le due camere non rispettano la superficie minima aprile e illuminante pertanto dovranno essere adeguate le dimensioni delle aperture. Si sottolinea che essendo l'edificio realizzato in muratura portante la modifica delle dimensioni delle aperture esterne comporterà la realizzazione di opere strutturali.

Non essendo reperibile in modo certo anche l'abitabilità si ritiene non applicabile l'art. 34-ter comma 4 del DPR 380/2001.

Nel caso specifico è ipotizzabile quindi che le irregolarità sanabili possano essere appunto sanate con un Permesso di Costruire in sanatoria o una Segnalazione Certificata di Inizio Attività 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 € 5.000,00 considerando l'applicazione di una sanzione in misura minima. Inoltre dovrà essere presentata pratica SCIA per le opere di adeguamento delle aperture ai rapporti aeroilluminanti, comprensiva di pratica strutturale, eventuale ulteriori pratiche accessorie (dispersioni termiche, acustica, sicurezza) sostenendo le relative spese tecniche e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 5.000,00. Le opere edili necessarie possono essere stimate in circa € 20.000,00 (adeguamento aperture, sostituzione infissi, riprese intonaci). 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 dall'aggiudicatario del bene o da suoi delegati 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.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

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

Si presume che il fabbricato sia stato realizzato negli anni 1964/1965, in quanto il titolo edilizio richiesto per la sua realizzazione (anche se difforme a quanto rilevato) è del 1964, mentre l'edificio nella sua attuale geometria è già visibile in una foto aerea risalente al 1965 estratta dagli archivi Regionali.

Le pratiche edilizie rinvenute e ritenute significative sono le seguenti:

1) Pratica edilizia 199/1964 (protocollo generale 7634 del 18/07/1964) denominata "Costruzione di un locale ad uso ripostiglio in Via delle Colline - Loc.Il Romito - Pontedera". Permesso di Costruzione rilasciato in data

### **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.

Lo stato effettivo dell'immobile differisce dallo stato rappresentato nella pratica edilizia 118/1957 per le seguenti divergenze:

- 1) gli elaborati grafici sono completamente diversi rispetto allo stato rilevato, ed in essi è infatti rappresentato un locale di forma rettangolare (non di poligono irregolare) con copertura piana non praticabile, e privo di scala esterna.
- 2) nella planimetria di inquadramento il confine del lotto sembra ricalcare il confine visibile anche nell'estratto di mappa, pertanto si ritiene che il fabbricato sia stato in parte costruito oltre il confine di proprietà verso sud;
- 3) l'altezza interna rilevata risulta inferiore rispetto a quella indicata nel titolo edilizio (2.58 m contro 2.80 m)
- 4) le aperture verso l'esterno hanno diversa geometria
- 5) non è presente il locale bagno

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1), e alla planimetria allegata alla pratica edilizia 199/64 (Allegato n.11).

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 NON siano sanabili in quanto l'edificio risulta costruito in modo completamente difforme rispetto al titolo ed in assenza del rispetto delle distanze dai confini e dalle altre pareti finestrate degli edifici limitrofi presenti. Si ritiene quindi che anche la riduzione in pristino non sia praticabile e che sia invece conveniente demolire il fabbricato ed utilizzare l'area come resede esclusivo (con possibilità di ricavare due posti auto, anche se non accessibili indipendentemente).

Per procedere nella demolizione e rimessa in pristino del confine sud è ipotizzabile dover presentare una pratica SCIA comprensiva di eventuali ulteriori pratiche accessorie (strutture, sicurezza) sostenendo le relative spese tecniche e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 2.000,00. Le opere edili necessarie possono essere stimate in circa € 10.000,00 (demolizione, conferimento a discarica, ripristini necessari).

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria 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 supportati in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati dall'aggiudicatario del bene o da suoi delegati 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

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

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 come per legge e consuetudine e come meglio riportato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

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 come per legge e consuetudine e come meglio riportato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la tipologia di compendio pignorato e l'accessorietà del bene n.2 (autorimessa) rispetto al bene n.1 della perizia, si è ritenuto necessario formare un unico lotto di vendita comprensivo dei beni n.1 e 2.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito da sei appartamenti oltre unità destinata a negozio. L'edificio è sviluppato ai piani seminterrato, terra rialzato, e primo. E' presente anche un piano sottotetto/soffitta accessibile da botola con scala retrattile collocata nel vano scale condominiale. L'immobile oggetto di perizia consiste in appartamento posto al piano terra rialzato di un edificio sito in Località Il Romito, 2 km a sud del centro di Pontedera. A corredo dell'appartamento è presente un piccolo vano ripostiglio di limitata altezza posto al di sotto del primo pianerottolo della scala condominiale, e un piccolo "fustulo" di terreno di pertinenza esclusiva (sito dove prima esisteva un piccolo locale di ricovero poi demolito) posto al piano seminterrato ed accessibile dal resede comune. Il vano scala condominiale ha accesso dal civico 130 tramite resede comune recintato e pavimentato che si attesta direttamente su Via Gagarin dotato di doppio accesso pedonale (uno rivolto verso la pubblica viabilità proprio all'altezza del civico 130, ed uno verso il resede comune verso nord). Come detto l'appartamento ed il piccolo vano ripostiglio hanno accesso dal vano scala condominiale. Il ripostiglio è costituito da un unico piccolo vano di forma rettangolare ed altezza limitata sviluppato sotto al pianerottolo della scala condominiale. Come anticipato il vano ha altezza limitata e pari a 86 cm, ed è accessibile da uno sportello di larghezza

70 cm. L'appartamento è invece sviluppato al piano terra rialzato il cui portone di ingresso è raggiungibile dopo aver percorso una prima rampa di scale condominiale. Dal portone in legno si accede ad un piccolo locale ingresso, comunicante da un lato con il locale soggiorno-cucina e dall'altro con il disimpegno notte. Il locale soggiorno-cucina si affaccia verso Via Gagarin, posta ad est, con una finestra. Dal disimpegno notte (privo di aperture) si ha invece accesso a due camere, ciascuna dotata di propria finestra e che si affacciano verso la corte interna posta a sud ed ad ovest, e al bagno anch'esso dotato di finestra aperta verso ovest. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 76,3 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano terra rialzato, e vi sono inoltre 3,7 mq circa di superficie lorda del piccolo vano ripostiglio posto al piano terra sotto al pianerottolo della scala condominiale, oltre al piccolo "fustolo" di terreno costituente resede esclusivo di superficie pari a 5,25 mq circa. L'immobile ha annesso quale pertinenza il bene 2 di cui alla presente perizia (con il quale forma un unico lotto di vendita) che è composto ad oggi da un'autorimessa con sovrastante terrazza praticabile oltre a resede esclusivo su più lati. Per maggiori dettagli circa tale bene si rimanda alla sezione della perizia relativa al bene n.2. 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'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 06/06/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 2, Categoria A4, Graffato sub. 8

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

Valore di stima del bene: € 66.000,00

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. 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 Il Romito, codice di zona per riferimento valori OMI D1):

-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 per la categoria di appartenenza.

-Fattore per l'incidenza della superficie (superficie commerciale inferiore a 80 mq) +10%

-Fattore stato parti comuni (condizioni impianti mediocri) -1%

-Coefficiente di piano (piano terra rialzato senza ascensore) -10,46%

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

-Coefficiente di correzione per altezza lcoali (altezza ripostiglio sottoscala) -1,39%

-Fattore di ristrutturazione (necessità di rifacimento di bagni, cucina, modifiche impiantistiche) -8%.

Con l'applicazione del fattore di deprezzamento riportato, il valore unitario di 1.700,00 €/mq viene abbattuto ad € 1.345,49 €/mq circa.

Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a  $1.345,49 \text{ €/mq} * 78,03 \text{ mq} = \text{€ } 104.988,58$  che può convenientemente essere arrotondato ad € 105.000,00 (centocinquemila).

Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e adeguamento dello stato del bene (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), nonché i costi per la regolarizzazione catastale del bene di cui alla perizia pari complessivamente a 1.500 € (spese tecniche catasto) € 5.000,00 (spese tecniche sanatoria) + € 5.000 (spese tecniche SCIA adeguamento) + 20.000 (opere di adeguamento) = 31.500 €. Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 73.500,00. 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 € 66.150,00, approssimabile per difetto ad € 66.000,00.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Unità immobiliare ad uso autorimessa con copertura a terrazza accessibile mediante scala esterna oltre a resede esclusivo. L'unità risulta accessibile dal resede comune condominiale del bene n.1 L'immobile oggetto di perizia consiste in locale di sgombero con forma di poligono irregolare classificato catastalmente come autorimessa, all'interno del quale è stato ricavato senza titolo anche un piccolo bagno parzialmente sviluppato nel sottoscala. L'immobile è dotato di copertura piana a terrazza completamente calpestabile utilizzata come stenditoio raggiungibile mediante scala esterna in muratura. Il manufatto è circondato su tre lati da resede esclusivo in parte coperto con copertura leggera in pannelli sandwich ed ospita una piccola rimessa attrezzi in legno. Il locale ha una superficie lorda di circa 28,57 mq escludendo il sottoscala accessibile dall'esterno, e vi sono inoltre 36 mq circa di superficie del resede esclusivo. L'immobile è da intendersi annesso quale pertinenza al bene 1 di cui alla presente perizia (con il quale forma un unico lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n.3). L'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 06/06/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 176, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

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. 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 Il Romito, box, codice di zona per riferimento valori OMI D1):
- prezzo minimo 730 €/mq, prezzo massimo 830,00 €/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 per la categoria di appartenenza.

- Coefficiente di vista e luminosità (affaccio su chiostra/cortile) -10%
- Fattore di ristrutturazione (necessità di rifacimento pavimentazione interna ed imbiancature interne ed esterne) -8%.

Con l'applicazione del fattore di deprezzamento riportato, il valore unitario di 830,00 €/mq viene abbattuto ad € 680,60 €/mq circa.

Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a  $680,60 \text{ €/mq} * 40,90 \text{ mq} = € 27.836,54$  che può convenientemente essere arrotondato ad € 28.000,00 (ventottomila).

Qualora il manufatto fosse conforme tale stima corrisponderebbe al valore del bene, ed eventualmente da essa si dovrebbero sottrarre i costi per regolarizzazione ed adeguamento urbanistico, edilizio e catastale.

Come però spiegato in precedenza, nel paragrafo relativo alla conformità edilizia il sottoscritto CTU, effettuati i rilievi del caso e sentiti gli uffici tecnici comunali, ritiene che il manufatto non risulti sanabile secondo il quadro normativo attuale pertanto il valore di mercato deve essere determinato come valore del resede esclusivo privo dei manufatti, e da questo devono essere detratti i costi per la demolizione dell'edificio, per il conferimento a discarica delle macerie e per i ripristini minimi necessari, oltre alle spese tecniche.

Il resede secondo la conformazione attuale ha una superficie di circa 68 mq, mentre considerando il confine verso sud rettilineo e circa parallelo al confine verso nord, come visibile dall'estratto di mappa catastale, ha una superficie di circa 61 mq.

Considerando che il resede esclusivo può incidere sulla superficie commerciale dell'abitazione di cui

costituisce pertinenza per circa il 18% avremo che il valore può essere stimato come pari a:

$61 \text{ mq} * 18\% = 10,98 \text{ mq}$  di superficie commerciale

utilizzando come valore unitario lo stesso utilizzato per determinare il valore del Bene n.1 senza l'applicazione dei deprezzamenti specifici otteniamo

$10,98 \text{ mq} * 1.700,00 \text{ €/mq} = 18.666,00 \text{ €}$  che può essere utilmente arrotondato a 18.500 € a corpo

Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale e per l'adeguamento del bene pari complessivamente a 1.500 € (spese tecniche catasto) € 2.000,00 (spese tecniche) + 10.000 (opere di demolizione/adeguamento) = 13.500 €. Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 5.000,00. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento ulteriore del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto, ottenendo un valore di € 4.500,00, approssimabile per difetto ad € 4.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130	78,03 mq	1.345,49 €/mq	€ 104.988,58	100,00%	€ 66.000,00
Bene N° 2 - Garage Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130	40,90 mq	680,60 €/mq	€ 27.836,54	100,00%	€ 4.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

**Valore finale di stima: € 70.000,00**

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 28/07/2025

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

- ✓ Altri allegati - A.1 - Planimetria dello stato rilevato
- ✓ Foto - A.2 - documentazione fotografica bene n.1
- ✓ Foto - A.3 - documentazione fotografica bene n.2
- ✓ Atto di provenienza - A.4 - Atto di provenienza Notaio Giulio Dell'Antico del 7/5/1998, Rep. 34387
- ✓ Altri allegati - A.5 - atto Notaio Sergio Napolitano del 2/11/1983, Rep. n. 1782
- ✓ Altri allegati - A.6 - atto Notaio Francesco Ebner del 22/12/1975, Rep. n.29791
- ✓ Altri allegati - A.7 - estratto RU e NTA Comune di Pontedera
- ✓ Altri allegati - A.8 - Estratto Pratica Edilizia 118/1957
- ✓ Altri allegati - A.9 - Estratto Abitabilità 29/1958
- ✓ Altri allegati - A.10 - Estratto Pratica Edilizia 128/68
- ✓ Altri allegati - A.11 - Estratto Pratica Edilizia 199/1964
- ✓ Estratti di mappa - A.12 - estratto di mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali - A.13 - planimetria catastale bene n.1
- ✓ Planimetrie catastali - A.14 - planimetria catastale bene n.2
- ✓ Visure e schede catastali - A.15 - visura storica catastale bene n.1
- ✓ Visure e schede catastali - A.16 - visura storica catastale bene n.2
- ✓ Altri allegati - A.17 - certificazione notarile

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito da sei appartamenti oltre unità destinata a negozio. L'edificio è sviluppato ai piani seminterrato, terra rialzata, e primo. E' presente anche un piano sottotetto/soffitta accessibile da botola con scala retrattile collocata nel vano scale condominiale. L'immobile oggetto di perizia consiste in appartamento posto al piano terra rialzato di un edificio sito in Località Il Romito, 2 km a sud del centro di Pontedera. A corredo dell'appartamento è presente un piccolo vano ripostiglio di limitata altezza posto al di sotto del primo pianerottolo della scala condominiale, e un piccolo "fustolo" di terreno di pertinenza esclusiva (sito dove prima esisteva un piccolo locale di ricovero poi demolito) posto al piano seminterrato ed accessibile dal resede comune. Il vano scala condominiale ha accesso dal civico 130 tramite resede comune recintato e pavimentato che si attesta direttamente su Via Gagarin dotato di doppio accesso pedonale (uno rivolto verso la pubblica viabilità proprio all'altezza del civico 130, ed uno verso il resede comune verso nord). Come detto l'appartamento ed il piccolo vano ripostiglio hanno accesso dal vano scala condominiale. Il ripostiglio è costituito da un unico piccolo vano di forma rettangolare ed altezza limitata sviluppato sotto al pianerottolo della scala condominiale. Come anticipato il vano ha altezza limitata e pari a 86 cm, ed è accessibile da uno sportello di larghezza 70 cm. L'appartamento è invece sviluppato al piano terra rialzato il cui portone di ingresso è raggiungibile dopo aver percorso una prima rampa di scale condominiale. Dal portone in legno si accede ad un piccolo locale ingresso, comunicante da un lato con il locale soggiorno-cucina e dall'altro con il disimpegno notte. Il locale soggiorno-cucina si affaccia verso Via Gagarin, posta ad est, con una finestra. Dal disimpegno notte (privo di aperture) si ha invece accesso a due camere, ciascuna dotata di propria finestra e che si affacciano verso la corte interna posta a sud ed ad ovest, e al bagno anch'esso dotato di finestra aperta verso ovest. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 76,3 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano terra rialzato, e vi sono inoltre 3,7 mq circa di superficie lorda del piccolo vano ripostiglio posto al piano terra sotto al pianerottolo della scala condominiale, oltre al piccolo "fustolo" di terreno costituente resede esclusivo di superficie pari a 5,25 mq circa. L'immobile ha annesso quale pertinenza il bene 2 di cui alla presente perizia (con il quale forma un unico lotto di vendita) che è composto ad oggi da un'autorimessa con sovrastante terrazza praticabile oltre a resede esclusivo su più lati. Per maggiori dettagli circa tale bene si rimanda alla sezione della perizia relativa al bene n.2. 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'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 06/06/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 2, Categoria A4, Graffato sub. 8

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

Destinazione urbanistica: Il maggior edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante adottata con D.C.C. 67 del 26/11/2019, approvata nel settembre 2020), nell'UTOE "1B4 - Il Romito" in zona B, sottozona B2 "insediamenti recenti a carattere residenziale da completare". Nelle NTA gli articoli di riferimento per le trasformazioni e per gli interventi concessi sono art. 8, art. 8.2, art. 57. L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico. Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B2, ora denominata Tessuto Urbano contemporaneo. Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore. Si produce in Allegato n.7 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130**

Unità immobiliare ad uso autorimessa con copertura a terrazza accessibile mediante scala esterna oltre a resede esclusivo. L'unità risulta accessibile dal resede comune condominiale del bene n.1 L'immobile oggetto di perizia consiste in locale di sgombero con forma di poligono irregolare classificato catastalmente come autorimessa, all'interno del quale è stato ricavato senza titolo anche un piccolo bagno parzialmente sviluppato nel sottoscala. L'immobile è dotato di copertura piana a terrazza completamente calpestabile utilizzata come stenditoio raggiungibile mediante scala esterna in muratura. Il manufatto è circondato su tre lati da resede esclusivo in parte coperto con copertura leggera in pannelli sandwich ed ospita una piccola rimessa attrezzi in legno. Il locale ha una superficie lorda di circa 28,57 mq escludendo il sottoscala accessibile dall'esterno, e vi sono inoltre 36 mq circa di superficie del resede esclusivo. L'immobile è da intendersi annesso quale pertinenza al bene 1 di cui alla presente perizia (con il quale forma un unico lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n.3). L'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 06/06/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 176, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante adottata con D.C.C. 67 del 26/11/2019, approvata nel settembre 2020), nell'UTOE "1B4 - Il Romito" in zona B, sottozona B2 "insediamenti recenti a carattere residenziale da completare". Nelle NTA gli articoli di riferimento per le trasformazioni e per gli interventi concessi sono art. 8, art. 8.2, art. 57. L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico. Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B2, ora denominata Tessuto Urbano contemporaneo. Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appeno questo entrerà in vigore. Si produce in Allegato n.7 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 2, Categoria A4, Graffato sub. 8	<b>Superficie</b>	78,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in medio stato di conservazione. La facciata dell'edificio, come anche il resede esterno, risultano invece in condizioni buone in quanto oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria. Relativamente all'appartamento si segnalano: - infissi esterni in pvc con vetro doppio; - sistema di oscuramento delle aperture esterne realizzati con persiane in alluminio; - pavimenti in graniglia e rivestimenti datati; - impianti datati; - riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas di tipo standard e radiatori in ghisa; - presenza in alcune zone di muffe Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta in allegato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso a comune con altre unità facente parte di un maggior fabbricato costituito da sei appartamenti oltre unità destinata a negozio. L'edificio è sviluppato ai piani seminterrato, terra rialzata, e primo. E' presente anche un piano sottotetto/soffitta accessibile da botola con scala retrattile collocata nel vano scale condominiale. L'immobile oggetto di perizia consiste in appartamento posto al piano terra rialzato di un edificio sito in Località Il Romito, 2 km a sud del centro di Pontedera. A corredo dell'appartamento è presente un piccolo vano ripostiglio di limitata altezza posto al di sotto del primo pianerottolo della scala condominiale, e un piccolo "fustolo" di terreno di pertinenza esclusiva (sito dove prima esisteva un piccolo locale di ricovero poi demolito) posto al piano seminterrato ed accessibile dal resede comune. Il vano scala condominiale ha accesso dal civico 130 tramite resede comune recintato e pavimentato che si attesta direttamente su Via Gagarin dotato di doppio accesso pedonale (uno rivolto verso la pubblica viabilità proprio all'altezza del civico 130, ed uno verso il resede comune verso nord). Come detto l'appartamento ed il piccolo vano ripostiglio hanno accesso dal vano scala condominiale. Il ripostiglio è costituito da un unico piccolo vano di forma rettangolare ed altezza limitata sviluppato sotto al pianerottolo della scala condominiale. Come anticipato il vano ha altezza limitata e pari a 86 cm, ed è accessibile da uno sportello di larghezza 70 cm. L'appartamento è invece sviluppato al piano terra rialzato il cui portone di ingresso è raggiungibile dopo aver percorso una prima rampa di scale condominiale. Dal portone in legno si accede ad un piccolo locale ingresso, comunicante da un lato con il locale soggiorno-cucina e dall'altro con il disimpegno notte. Il locale soggiorno-cucina si affaccia verso Via Gagarin, posta ad est, con una finestra. Dal disimpegno notte (privo di aperture) si ha invece accesso a due camere, ciascuna dotata di propria finestra e che si affacciano verso la corte interna posta a sud ed ad ovest, e al bagno anch'esso dotato di finestra aperta verso ovest. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 76,3 mq considerando la sola parte abitabile posta al piano terra rialzato, e vi sono inoltre 3,7 mq circa di superficie lorda del piccolo vano ripostiglio posto al piano terra sotto al pianerottolo della scala condominiale, oltre al piccolo "fustolo" di terreno costituente resede esclusivo di superficie pari a 5,25 mq circa. L'immobile ha annesso quale pertinenza il bene 2 di cui alla presente perizia (con il quale forma un unico lotto di vendita) che è composto ad oggi da un'autorimessa con sovrastante terrazza praticabile oltre a resede esclusivo su più lati. Per maggiori dettagli circa tale bene si rimanda alla sezione della perizia relativa al bene n.2. 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'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 06/06/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore nella persona della **** Omissis **** e dalla sua famiglia. Come rilevabile anche dal verbale di sopralluogo del custode del bene si segnala la presenza nel nucleo familiare di figlia minorenni con certificazione ai sensi delle Legge 5 febbraio 1992, n. 104		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - VIA JURI GAGARIN 130		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 176, Categoria C6	<b>Superficie</b>	40,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in medio stato di conservazione. La facciata dell'edificio risulta intonacata ma priva di tinteggiatura superficiale. Il resede risulta pavimentato contestualmente al resede comune del maggior fabbricato di cui fa parte l'immobile descritto al Bene n.1 della presente procedura. Relativamente all'autorimessa si segnalano: - infissi esterni in alluminio - pavimentazione esterna in cemento, ad esclusione della zona bagno dove sono presenti delle mattonelle di qualità economica; - pavimenti della copertura piana a terrazza in gres; - impianti datati; - assenza impianto di riscaldamento. Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta in allegato.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso autorimessa con copertura a terrazza accessibile mediante scala esterna oltre a resede esclusivo. L'unità risulta accessibile dal resede comune condominiale del bene n.1 L'immobile oggetto di perizia consiste in locale di sgombero con forma di poligono irregolare classificato catastalmente come autorimessa, all'interno del quale è stato ricavato senza titolo anche un piccolo bagno parzialmente sviluppato nel sottoscala. L'immobile è dotato di copertura piana a terrazza completamente calpestabile utilizzata come stenditoio raggiungibile mediante scala esterna in muratura. Il manufatto è circondato su tre lati da resede esclusivo in parte coperto con copertura leggera in pannelli sandwich ed ospita una piccola rimessa attrezzi in legno. Il locale ha una superficie lorda di circa 28,57 mq escludendo il sottoscala accessibile dall'esterno, e vi sono inoltre 36 mq circa di superficie del resede esclusivo. L'immobile è da intendersi annesso quale pertinenza al bene 1 di cui alla presente perizia (con il quale forma un unico lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n.3). L'accesso al bene è stato effettuato dallo scrivente in data 06/06/2025 in presenza del Custode giudiziario così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore nella persona della **** Omissis **** e dalla sua famiglia. Come rilevabile anche dal verbale di sopralluogo del custode del bene si segnala la presenza nel nucleo familiare di figlia minorenni con certificazione ai sensi delle Legge 5 febbraio 1992, n. 104		