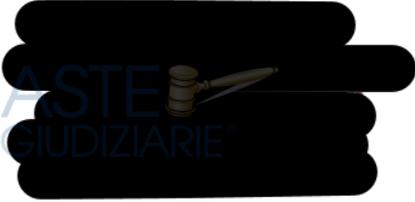


TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 21/02/2024, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch\_istri@live.it, PEC riccardo.istri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 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 ENZO FIUMALBI N. 38, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano T-4° (Coord. Geografiche: NORD38500 EST56700)

L'appartamento a civile abitazione sito al piano T-4° (d'ora in poi citerò solo appartamento T-4°), di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di cinque livelli fuori terra, -libero su due lati: fronte e retro, e contiguo con gli altri lati di altri fabbricati residenziali con retrostanti chiostre, che formano con gli altri fabbricati dirimpettai, l'asse viario di via Enzo Fiumalbi-, con accessori e pertinenze a comune, (androne e scala interna condominiale, corte retro a comune, locale tecnico a comune, su corte a comune), e come sopra detto, ubicato in Pontedera (PI), via Enzo Fiumalbi civico 38; esso, appartamento P-T-P-4°, è così composto:

P.T. h. 2,20 mt.:

locale ripostiglio e più precisamente il terzo da est a ovest, il quale si raggiunge da via comunale Enzo Fiumalbi, tramite androne e corridoio del vano scala condominiale P.T., e corte retro a comune;

P.4° h. 2,90 mt.:

appartamento, il quale si raggiunge da via comunale Enzo Fiumalbi civico 38, androne condominiale, vano scala condominiale e pianerottoli condominiali. Esso -appartamento- è così costituito:

-ingresso-disimpegno giorno-notte;

disimpegno bagno-camera;

-cucina-pranzo-soggiorno con camino, a cui si accede a due logge esterne filo fabbricato;

-camera con bagno esclusivo, dalla cui camera, si accede ad un balcone;

-camera;

-bagno;

ripostiglio;

-soprastante soffitta sopra l'appartamento medesimo, la quale non sarà oggetto di stima, per caratteristiche ergonomiche non funzionali;

SERVIZI TERRITORIALI E COLLEGAMENTI TERRITORIALI LOCALI E EXTRA TERRITORIALI:

Il bene immobile oggetto di stima è sito in Pontedera (PI), cittadina polo della Valdera, a vocazione commerciale e industriale-artigianale, dove ha sede lo stabilimento Piaggio, il suo indotto, il Museo Piaggio, il Palp (centro espositivo Otello Cirri), alcune sezioni della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T.-4°, in oggetto, sono presenti parcheggi e aree a parcheggio, nonché area a verde pubblico attrezzato, nelle immediate vicinanze, sono inoltre presenti negozi terziari di vicinato, supermercato, farmacia e pubblici uffici e direzionali, nonché la stazione FS, che collega Pontedera, con Firenze-Pisa-Livorno; nelle immediate vicinanze è inoltre presente un servizio navetta cittadino, e una stazione bus, che collega Pontedera con tutta la Valdera e Pisa; rispetto al bene immobile stimato, si può raggiungere facilmente la SGC FI-PI-LI, cui Pontedera, è ben collegata.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE:



L'area dove è presente il bene immobile stimato, (appartamento P.T.-4°) di più ampio fabbricato condominiale residenziale, è identificata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona B, area a prevalente destinazione residenziale, di tipo saturo, dove è prevista la ristrutturazione edilizia, ed il recupero edilizio e/o rigenerazione urbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

E' stato effettuato l'accesso all'immobile pignorato, con l'ausilio dell' IVG di Pisa il 22 Marzo 2024.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA ENZO FIUMALBI N. 38, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano T-4°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all' ex art. 567 c.p.c., consistente nella relazione ipo-catastale ventennale notarile, e nella copia della trascrizione del pignoramento immobiliare c/o la Conservatoria RRII di Pisa, è completa. Vedi documento allegato n. 1 e n. 2.

## TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, -appartamento P.T.-P.4°, di più ampio fabbricato condominiale residenziale, confina con: strada comunale via Enzo Fiumalbi, Albergo La Rotonda su più lati, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,00 mq	152,00 mq	000	0,00 mq	2,90 m	T-4°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

per la cronistoria catastale, vedere il documento allegato n. 3.

Da far presente che:

-Vi è una variazione del 16/12/2002 Pratica n. 203201, in atti dal 16/12/2002 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7926.1/2002), che di fatto ha soppresso il sub. 5, e costituito l'attuale sub. 10.

-Vi è una variazione nel classamento del 15/12/2003 pratica n. PI0216831 in atti dal 15/12/2003 variazione di classamento (n. 9340.1/2003), che ha cambiato la consistenza dei vani, portandoli da 6,5 a 7 vani.

## DATI CATASTALI

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO SERVIZI CATASTALI:

COMUNE DI PONTEDERA, FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 382, SUBALTERNO N. 10, CATEGORIA A/2, CLASSE

3^, CONSISTENZA 7 VANI, SUPERFICIE CATASTALE: TOTALE 145 MQ. TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 140 MQ. RENDITA €. 994,18, VIA ENZO FIUMALBI N. 38 PIANO T-4°.  
Vedere documenti allegati n. 3, n. 4, n. 5, n. 6.

NOTA: il tabulatore automatico, non funziona.

## PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c., è completa, e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra eseguito e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Non vi sono particolari questioni rilevanti, ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza quali: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'appartamento P.T.-P.4° periziato e buono.

## PARTI COMUNI

l'appartamento P.T.-P.4°, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, risulta avere parti in comune con altre u.i. , non risultano parti del bene immobile periziato, fuse con altre parti di fabbricati contigui, il bene immobile periziato, risulta avere i propri identificativi catastali autonomi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento P.T.-P.4°, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, oggetto di perizia, non è interessato da servitù, censi, livelli, ed usi civici.

Dall'atto di compravendita, si evince che alla soffitta sopra l'appartamento P. 4°, dovrà essere garantito l'accesso ai condomini, per raggiungere il tetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO RESIDENZIALE CONDOMINIALE DI CINQUE LIVELLI FUORI TERRA DOVE E' UBICATO L'APPARTAMENTO P.T.-P.4° OGGETTO DI PERIZIA, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Fondazioni:

a platea in c.a.;

Esposizione:

nord-est;

strutture Verticali:

in pilastri di c.a. e muratura di elevazione e tamponamento perimetrale del fabbricato, in blocchi di laterizio quali foratoni semipieni;

Strutture Orizzontali:

in travi in c.a. in spessore di solaio e ricalate, perimetrali e interne alle u.i. del fabbricato;

Solai di Interpiano:

solai in latero-cemento tipo bausta, ancorati alle strutture perimetrali quali travi in c.a. e alle travi in c.a. interne alle u.i.;

Copertura:

di tipo a capanna, solaio in latero-cemento piano, pareti in muratura leggera e tavelloni in laterizio con c.l.s. armato con rete metallica, trave centrale in c.a.;

Manto di Copertura:

in elementi di cotto quali marsigliesi;

Gronda e lattoneria:

gronda in c.a. aggettante e canale di gronda e pluviali in rame;

Facciate:

intonacate e tinteggiate con graffiatura e con basamento al P.T. in piastrelle sagomate in gres, fasce marcapiano intonacate e tinteggiate a faccia vista, sul prospetto fronte strada ad ogni piano, presenza di logge a filo fabbricato, con parapetto in muratura intonacato e tinteggiato, e/o parapetto in ringhiera di ferro tinteggiato, sul prospetto retro presenza di balconi ad ogni piano, con ringhiera in ferro tinteggiato;

Serramenti Esterni:

avvolgibili in plastica, finestre e porte finestre a una, due o più ante, in legno e vetro;

Portone di Ingresso:

in alluminio e vetro a due ante;

Ingresso Condominiale P.T.:

androne condominiale e vano scala condominiale: l'androne condominiale è con le pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimento verticale in travertino h. 1,00 mt. c.a., con presenza di un portoncino in ferro e vetro a due ante, che conduce alla corte interna condominiale, dove vi è il locale tecnico ed i locali ripostigli di corredo alle u.i., il vano scala condominiale e con struttura in latero-cemento armato, con gradini in muratura, rivestiti con elementi di travertino;

Corte Condominiale retro:

vi si accede dal portoncino in metallo, tramite l'androne condominiale, già descritto, la corte condominiale è racchiusa tra la muratura verticale del fabbricato, il locale tecnico condominiale in muratura, e il piccolo fabbricato in muratura P.T. che individua i locali ripostiglio a corredo delle u.i. del fabbricato condominiale residenziale, la pavimentazione è in parte in monocottura e in parte in graniglia.

APPARTAMENTO P.4°:

Portone di ingresso da vano scale condominiale, ad una anta, blindato;

Pareti e Soffitti:

pareti portanti e non portanti, sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati;

Pavimenti:

i pavimenti sono rivestiti in parquet di listelli di legno a correre longitudinali;

Zona Living:

la zona living, costituita da vani: cucina, pranzo, soggiorno, tra loro collegati da due grandi archi, presenta un camino centrale sito nella parete finale del soggiorno, parete rivestita da listelli in gres o similari; dalla zona living, si accede alle due logge, rispettivamente dalla cucina, e dal soggiorno, le due logge hanno la pavimentazione in piastrelle di monocottura o similare, e hanno rispettivamente il parapetto in muratura intonacato e tinteggiato con copertina in travertino, e in ringhiera in ferro tinteggiata;

Balcone retro:

il balcone retro, da cui si accede da una camera, ha il pavimento in piastrelle in monocottura o similari, e il parapetto in ringhiera di ferro tinteggiata;

I due bagni e cucina:

un bagno è a servizio di una camera, l'altro bagno è a servizio dell'appartamento, rispettivamente essi sono

complete di sanitari, con pareti rivestite uno in piastrelle di gres porcellanato, e pavimento in gres, e l'altro con pareti rivestite in bisazza, e pavimento in bisazza con decori, e con vasca idromassaggio; le pareti della cucina, sono rivestite in piastrelle di gres;

Porte interne:

le porte interne sono in legno, non standard, colore beige chiaro;

Serramenti esterni:

le finestre e le porte finestre, sono ad una, due , o più ante, in legno e vetro doppio, con davanzali e soglie in travertino, tutti gli infissi sono provvisti di avvolgibili in plastica;

Impianto termoidraulico:

acqua calda e fredda sanitaria in cucina e nei due bagni, termosifoni in ogni vano, termostato, caldaia murale a gas ubicata nel balcone retro, climatizzatore nella zona living e camera, pompa di calore ubicata nel balcone retro;

Impianto elettrico:

in sottotraccia a 220V, punti luce, punti presa, punti accensione e deviatori presenti in ogni vano, quadro elettrico con salvavita presente, citofono, internet;

Impianto smaltimento liquami:

pozzetti acque grigie e nere, presenti nella corte condominiale, fossa imhoff, presente nella corte condominiale, e allacciata alla pubblica fognatura;

RIPOSTIGLIO P.T.:

locale ripostiglio al P.T. , di forma pressochè quadrata, sito nella corte condominiale, facente parte di più ampio fabbricato in muratura P.T. con copertura leggera, dove sono ubicati anche i ripostigli delle altre u.i. del fabbricato:

Pareti di elevazione:

pareti di elevazione in muratura in mattoni pieni, intonacata e tinteggiata;

Pavimento:

in battuto di cemento e/o similare;

Copertura e Manto di Copertura e lattonerie:

struttura di copertura ad una falda inclinata, in latero-cemento, con travi in spessore di c.a.p., ammorsata nelle pareti verticali della muratura, e manto di copertura in lastre di fibro-cemento ondulate, canale di gronda e pluviale in rame;

Porta di accesso:

ad una anta, in ferro tinteggiato, con grata per l'aerazione;

Impianto elettrico:

punto accensione;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, appartamento P.T.-P.4°, risulta occupato dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene immobile oggetto di pignoramento -appartamento P.T-4°, è pervenuto all'esecutato in due fasi:  
 -tramite atto di compravendita, rogato Notaio Martini in Pontedera (PI), del 13.10.1992, rep. n. 309951, reg. UR Pontedera n. 333 in data 02.11.1992, voltura n. 8870.1/1992 in atti dal 23.07.1997, nel quale atto l'esecutato acquista la quota di 1/2 del bene immobile sopra citati;  
 -tramite denuncia di successione del 29.05.2001, UR sede di Pontedera, registrazione volume 971 n. 25 registrato in data 22.11.2001, voltura n. 157557.1/2002-pratica n. 184892 in atti dal 19.11.2002, nella quale successione, l'esecutato, eredita la restante quota di 1/2 del bene immobile sopra citato.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Iscritto a [REDACTED]  
 Reg. gen. 26939 - Reg. part. 5826  
 Quota: 1000/1000  
 Importo: € [REDACTED]  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: [REDACTED]  
 Rogante: NOT [REDACTED]  
 Data: [REDACTED]  
 N° repertorio: 136728  
 N° raccolta: 13755  
 Note: L'ipoteca volontaria grava sul seguente bene immobile: Catasto Fabbricati di Pisa, Comune di Pontedera, fg. 10, part. 382, sub. 10, cons. vani 7, cat. A/2, Piano T-4°, Via Fiumalbi n. 38
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da [REDACTED]  
 REP. N. 7481  
 Iscritto a [REDACTED]  
 Reg. gen. 11413 - Reg. part. 2019  
 Quota: [REDACTED]  
 Importo: € [REDACTED]  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 [REDACTED]



Note: L'ipoteca giudiziale grava sul seguente bene immobile: Catasto Fabbricati di Pisa, Comune di Pontedera, fg. 10, part. 382, sub. 10, cat. A/2, cons. vani 7, Piano T-4°, Via Fiumalbi n. 38

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. DI PISA** [REDACTED]  
Trascritto [REDACTED]  
Reg. gen. 20618 - Reg. part. 15066  
Quota: 1000/1000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalita a carico della procedura  
Note: il pignoramento immobiliare grava sul seguente bene immobile: Catasto Fabbricati di Pisa, Comune di Pontedera, fg. 10, part. 382, sub. 10, cat. A/2, cons. vani 7, Piano T-4°, Via Fiumalbi n. 38

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove è presente il bene immobile stimato, (appartamento P-T-P-4°) di più ampio fabbricato condominiale residenziale, è identificata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona B, area a prevalente destinazione residenziale, di tipo saturo, dove è prevista la ristrutturazione edilizia, ed il recupero edilizio e/o rigenerazione urbana.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'appartamento P.T-P.4° facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sito in Pontedera (PI), via Enzo Fiumalbi n. 38, realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967, è stato interessato - appartamento P.4° - da:

D.I.A. L. 493/1993 n. 166/2002 presentata al Comune di Pontedera in data 19/03/2002 prot. 15685, per opere di manutenzione straordinaria ad alloggio per civile abitazione, con Comunicazione di Fine Lavori e Variante in Corso d'Opera, di suddetta D.I.A., presentata al Comune di Pontedera (PI) in data 20/12/2002;

Vedi documento allegato n. 8.

Gli impianti elettrico, termico, ed idrico, sono a norma per il periodo in cui sono stati realizzati, non risultano modifiche apparenti degli impianti suddetti.

Il costo di adeguamento degli stessi (elettrico), alla normativa vigente è preventivabile in €. 1.500,00 c.a.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vi sono oneri di natura condominiale, gravanti sul singolo bene, e gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate. Comunque, in merito, l'esecutato, ha riferito che le spese condominiali da pagare, le segue un suo legale di fiducia in trattativa con l'amministratore condominiale quale Immobiliare AIA di Spina A.& C. S.N.C., Piazza Martiri della Libertà n. 20, 56025 Pontedera (PI). Quindi contattare L'Immobiliare suddetta.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA ENZO FIUMALBI N. 38, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano T-4°

L'appartamento a civile abitazione sito al piano T-4° (d'ora in poi citerò solo appartamento T-4°), di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di cinque livelli fuori terra, -libero su due lati: fronte e retro, e contiguo con gli altri lati di altri fabbricati residenziali con retrostanti chiostre, che formano con gli altri fabbricati dirimpettai, l'asse viario di via Enzo Fiumalbi-, con accessori e pertinenze a comune, (androne e scala interna condominiale, corte retro a comune, locale tecnico a comune, su corte a comune), e come sopra detto, ubicato in Pontedera (PI), via Enzo Fiumalbi civico 38; esso, appartamento P-T-P-4°, è così composto: P.T. h. 2,20 mt.: locale ripostiglio e più precisamente il terzo da est a ovest, il quale si raggiunge da via comunale Enzo Fiumalbi, tramite androne e corridoio del vano scala condominiale P.T., e corte retro a comune; P.4° h. 2,90 mt.: appartamento, il quale si raggiunge da via comunale Enzo Fiumalbi civico 38, androne condominiale, vano scala condominiale e pianerottoli condominiali. Esso -appartamento- è così costituito: -ingresso-disimpegno giorno-notte; disimpegno bagno-camera; -cucina-pranzo-soggiorno con camino, a cui si accede a due logge esterne filo fabbricato; -camera con bagno esclusivo, dalla cui camera, si accede ad un balcone; -camera; -bagno; ripostiglio; -sopristante soffitta sopra l'appartamento medesimo, la quale non sarà oggetto di stima, per caratteristiche ergonomiche non funzionali; SERVIZI TERRITORIALI E COLLEGAMENTI TERRITORIALI LOCALI E EXTRA TERRITORIALI: Il bene immobile oggetto di stima è sito in Pontedera (PI), cittadina polo della Valdera, a vocazione commerciale e industriale-artigianale, dove ha sede lo stabilimento Piaggio, il suo indotto, il Museo Piaggio, il Palp (centro espositivo Otello Cirri), alcune sezioni della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa. Nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T.-4°, in oggetto, sono presenti parcheggi e aree a parcheggio, nonché area a verde pubblico attrezzato, nelle immediate vicinanze, sono inoltre presenti negozi terziari di vicinato, supermercato, farmacia e pubblici uffici e direzionali, nonché la stazione FS, che collega Pontedera, con Firenze-Pisa-Livorno; nelle immediate vicinanze è inoltre presente un servizio navetta cittadino, e una stazione bus, che collega Pontedera con tutta la Valdera e Pisa; rispetto al bene immobile stimato, si può raggiungere facilmente la SGC FI-PI-LI, cui Pontedera, è ben collegata. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: L'area dove è presente il bene immobile stimato, (appartamento P.T.-4°) di più ampio fabbricato condominiale residenziale, è identificata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona B, area a prevalente destinazione residenziale, di tipo saturo, dove è prevista la ristrutturazione edilizia, ed il recupero edilizio e/o rigenerazione urbana.

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

Valore di stima del bene: € 150.500,00

Per la stima dell'appartamento P-T-P-4°, di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sito in Pontedera (PI), via Enzo Fiumalbi civico 38, viene presa in considerazione la stima sintetica per beni



simili.

Vengono presi in considerazione:

Caratteristiche estrinseche:

l'orientamento, l'ubicazione, il sistema ambientale circostante, la vicinanza a parcheggi, servizi terziari, commerciali, e pubblici, la vicinanza ai collegamenti pubblici (bus, e in questo caso anche collegamenti ferroviari), e viari.

Caratteristiche intrinseche:

le caratteristiche del fabbricato dove è ubicato il bene immobile stimato: tipologia edilizia, caratteristiche architettoniche, stato di conservazione generale del fabbricato.

Caratteristiche peculiari del bene immobile stimato:

altezza di piano, accessori ad uso del bene stimato, caratteristiche architettoniche del bene stimato, fruibilità dei vani del bene stesso, funzionalità architettonica, caratteristiche particolari di elementi architettonici di pregio, o comunque degni di nota.

Inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni dell'O.M.I., il borsino immobiliare della prov. di Pisa, e le compravendite locali per beni simili.

E' stato dedotto il prezzo per adeguamento impianto elettrico, pari ad €. 10,00/mq. di superficie lorda: €. 152.000,00 - €. 1.500,00 = €. 150.500,00 che è il prezzo di stima finale.

Da quanto sopra detto nei paragrafi elencati, si può stimare un prezzo al mq. lordo, dell'appartamento P.T.-P.4°, di €. 1.000,00/mq. dedotto ad €. 990,00/mq. (con la deduzione dell'adeguamento impianto elettrico).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - VIA ENZO FIUMALBI N. 38, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano T-4°	0,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 152.000,00	100,00%	€ 150.500,00
				Valore di stima:	€ 150.500,00

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 10/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Itri Riccardo

- ✓ Altri allegati - documento n. 1 relazione ipo-catastale notarile al ventennio
- ✓ Altri allegati - documento n. 2 trascrizione verbale di pignoramento ai RR II di Pisa
- ✓ Altri allegati - documento n. 3 visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 4 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 5 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 6 elaborato planimetrico catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 7 spese sostenute
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - documento n. 8 documentazione tecnico-amministrativa comunale



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - VIA ENZO FIUMALBI N. 38, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano T-4°

L'appartamento a civile abitazione sito al piano T-4° (d'ora in poi citerò solo appartamento T-4°), di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di cinque livelli fuori terra, -libero su due lati: fronte e retro, e contiguo con gli altri lati di altri fabbricati residenziali con retrostanti chiostre, che formano con gli altri fabbricati dirimpettai, l'asse viario di via Enzo Fiumalbi-, con accessori e pertinenze a comune, (androne e scala interna condominiale, corte retro a comune, locale tecnico a comune, su corte a comune), e come sopra detto, ubicato in Pontedera (PI), via Enzo Fiumalbi civico 38; esso, appartamento P-T-P-4°, è così composto: P.T. h. 2,20 mt.: locale ripostiglio e più precisamente il terzo da est a ovest, il quale si raggiunge da via comunale Enzo Fiumalbi, tramite androne e corridoio del vano scala condominiale P.T., e corte retro a comune; P.4° h. 2,90 mt.: appartamento, il quale si raggiunge da via comunale Enzo Fiumalbi civico 38, androne condominiale, vano scala condominiale e pianerottoli condominiali. Esso

-appartamento- è così costituito: -ingresso-disimpegno giorno-notte; disimpegno bagno-camera; -cucina-pranzo-soggiorno con camino, a cui si accede a due logge esterne filo fabbricato; -camera con bagno esclusivo, dalla cui camera, si accede ad un balcone; -camera; -bagno; ripostiglio; -soprastante soffitta sopra l'appartamento medesimo, la quale non sarà oggetto di stima, per caratteristiche ergonomiche non funzionali; SERVIZI TERRITORIALI E COLLEGAMENTI TERRITORIALI LOCALI E EXTRA TERRITORIALI: Il bene immobile oggetto di stima è sito in Pontedera (PI), cittadina polo della Valdera, a vocazione commerciale e industriale-artigianale, dove ha sede lo stabilimento Piaggio, il suo indotto, il Museo Piaggio, il Palp (centro espositivo Otello Cirri), alcune sezioni della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa. Nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T.-4°, in oggetto, sono presenti parcheggi e aree a parcheggio, nonché area a verde pubblico attrezzato, nelle immediate vicinanze, sono inoltre presenti negozi terziari di vicinato, supermercato, farmacia e pubblici uffici e direzionali, nonché la stazione FS, che collega Pontedera, con Firenze-Pisa-Livorno; nelle immediate vicinanze è inoltre presente un servizio navetta cittadino, e una stazione bus, che collega Pontedera con tutta la Valdera e Pisa; rispetto al bene immobile stimato, si può raggiungere facilmente la SGC FI-PI-LI, cui Pontedera, è ben collegata. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: L'area dove è presente il bene immobile stimato, (appartamento P.T.-4°) di più ampio fabbricato condominiale residenziale, è identificata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona B, area a prevalente destinazione residenziale, di tipo saturo, dove è prevista la ristrutturazione edilizia, ed il recupero edilizio e/o rigenerazione urbana. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove è presente il bene immobile stimato, (appartamento P-T.-P-4°) di più ampio fabbricato condominiale residenziale, è identificata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona B, area a prevalente destinazione residenziale, di tipo saturo, dove è prevista la ristrutturazione edilizia, ed il recupero edilizio e/o rigenerazione urbana.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - VIA ENZO FIUMALBI N. 38, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano T-4°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento	<b>Superficie</b>	0,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale dell'appartamento P.T.-P.4° periziato e buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento a civile abitazione sito al piano T-4° (d'ora in poi citerò solo appartamento T-4°), di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di cinque livelli fuori terra, -libero su due lati: fronte e retro, e contiguo con gli altri lati di altri fabbricati residenziali con retrostanti chiostrre, che formano con gli altri fabbricati dirimpettai, l'asse viario di via Enzo Fiumalbi-, con accessori e pertinenze a comune, (androne e scala interna condominiale, corte retro a comune, locale tecnico a comune, su corte a comune), e come sopra detto, ubicato in Pontedera (PI), via Enzo Fiumalbi civico 38; esso, appartamento P-T-P-4°, è così composto: P.T. h. 2,20 mt.: locale ripostiglio e più precisamente il terzo da est a ovest, il quale si raggiunge da via comunale Enzo Fiumalbi, tramite androne e corridoio del vano scala condominiale P.T., e corte retro a comune; P.4° h. 2,90 mt.: appartamento, il quale si raggiunge da via comunale Enzo Fiumalbi civico 38, androne condominiale, vano scala condominiale e pianerotoli condominiali. Esso -appartamento- è così costituito: -ingresso-disimpegno giorno-notte; disimpegno bagno-camera; -cucina-pranzo-soggiorno con camino, a cui si accede a due logge esterne filo fabbricato; -camera con bagno esclusivo, dalla cui camera, si accede ad un balcone; -camera; -bagno; ripostiglio; -soprastante soffitta sopra l'appartamento medesimo, la quale non sarà oggetto di stima, per caratteristiche ergonomiche non funzionali; SERVIZI TERRITORIALI E COLLEGAMENTI TERRITORIALI LOCALI E EXTRA TERRITORIALI: Il bene immobile oggetto di stima è sito in Pontedera (PI), cittadina polo della Valdera, a vocazione commerciale e industriale-artigianale, dove ha sede lo stabilimento Piaggio, il suo indotto, il Museo Piaggio, il Palp (centro espositivo Otello Cirri), alcune sezioni della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa. Nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T.-4°, in oggetto, sono presenti parcheggi e aree a parcheggio, nonché area a verde pubblico attrezzato, nelle immediate vicinanze, sono inoltre presenti negozi terziari di vicinato, supermercato, farmacia e pubblici uffici e direzionali, nonché la stazione FS, che collega Pontedera, con Firenze-Pisa-Livorno; nelle immediate vicinanze è inoltre presente un servizio navetta cittadino, e una stazione bus, che collega Pontedera con tutta la Valdera e Pisa; rispetto al bene immobile stimato, si può raggiungere facilmente la SGC FI-PI-LI, cui Pontedera, è ben collegata. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: L'area dove è presente il bene immobile stimato, (appartamento P.T.-4°) di più ampio fabbricato condominiale residenziale, è identificata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona B, area a prevalente destinazione residenziale, di tipo saturo, dove è prevista la ristrutturazione edilizia, ed il recupero edilizio e/o rigenerazione urbana.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, appartamento P.T.-P.4°, risulta occupato dal debitore.		



**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTARTILE ROGATO NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO IN PONTEDERA (PI) IL 29/11/2006 REP. 136728/13755  
Iscritto a PISA il 29/11/2006  
Reg. gen. 26939 - Reg. part. 5826  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 400.000,00  
A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.  
Contro BERTELLI LUCA  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO IN PONTEDERA (PI)  
Data: 29/11/2006  
N° repertorio: 136728  
N° raccolta: 13755  
Note: L'ipoteca volontaria grava sul seguente bene immobile: Catasto Fabbricati di Pisa, Comune di Pontedera, fg. 10, part. 382, sub. 10, cons. vani 7, cat. A/2, Piano T-4°, Via Fiumalbi n. 38
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PISA DEL 04/05/2016 REP. N. 7481  
Iscritto a PISA il 05/07/2016  
Reg. gen. 11413 - Reg. part. 2019  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 80.000,00  
A favore di DELTA COSTRUZIONI DI BONUCCELLI & FRASCA S.N.C.  
Contro BERTELLI LUCA  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 58.300,00  
Note: L'ipoteca giudiziale grava sul seguente bene immobile: Catasto Fabbricati di Pisa, Comune di Pontedera, fg. 10, part. 382, sub. 10, cat. A/2, cons. vani 7, Piano T-4°, Via Fiumalbi n. 38

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. DI PISA DEL 17/10/2023**  
Trascritto a PISA il 26/10/2023  
Reg. gen. 20618 - Reg. part. 15066  
Quota: 1000/1000  
A favore di ORGANA SPV S.R.L.  
Contro BERTELLI LUCA  
Formalità a carico della procedura  
Note: il pignoramento immobiliare grava sul seguente bene immobile: Catasto Fabbricati di Pisa, Comune di Pontedera, fg. 10, part. 382, sub. 10, cat. A/2, cons. vani 7, Piano T-4°, Via Fiumalbi n. 38

