

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 236/2024 del R.G.E.

promossa da

Amco-asset Management Company S.p.A.

Codice fiscale: 05828330638

Vico Dei Corrieri 27 – 80132 Napoli (NA)

contro

Codice Fiscale. [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

via San Martino 4

Pontedera (PI)

Nato il 02/01/1955

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 236/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	14

All'udienza dell'8 aprile 2025, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email simone.cacianti@tiscali.it, PEC: simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via San Martino n.4, località La Rotta, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo a cui si accede da via San Martino mediante diritto di passo su resede appartenente a terzi, ingresso e scala comuni. L'appartamento si compone di ingresso, w.c.-bagno, soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere di cui quella con affaccio sul retro dell'edificio dotata di terrazzo, piccolo disimpegno e ripostiglio. Completa il lotto un resede tergale di forma irregolare posto sul lato est del fabbricato a cui si accede dall'ingresso comune tramite passaggio sotto-scala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale [REDACTED]

Entrambi residenti in
via San Martino 4
Pontedera (PI)

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle visure ipo-catastali è emerso che i signori esecutati sono coniugi in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con affacci su area comune ad altre unità immobiliari identificata dal subalterno 11 della particella 315 e ad est con affacci sul resede esclusivo retrostante;

Il resede confina a nord con area di proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest in parte con vano scala comune ed in parte con proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,10 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,73 m	1
resede esclusivo	48,00 mq	48,00 mq	0,07	3,36 mq	0,00 m	Terra
terrazzo	2,40 mq	2,70 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				104,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ubicato in zona centrale della località "La Rotta", ben collegato alla viabilità primaria (via Tosco Romagnola) ed a tutte le principali infrastrutture e servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2004 al 23/06/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 736 Qualità Ente Urbano

Dal 18/12/2004 al 23/06/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 738 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.12 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 3,00
Dal 18/12/2004 al 23/06/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 315, Sub. 5 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 232,41 Piano T-1
Dal 23/06/2006 al 18/12/2024	[REDACTED] 1/2;	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 738 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.12 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 3,00
Dal 23/06/2006 al 18/12/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 736 Qualità Ente Urbano
Dal 23/06/2006 al 18/12/2024	[REDACTED] in	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 315, Sub. 5 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 232,41 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	315	5		A4	2	5	102 mq	232,41 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	736				Ente Urbano						
17	738				Seminativo arborato	2	00.00.12 mq	0,06 €	0,03 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che il resede retrostante individuato in parte dalla particella 736, avente qualifica "Ente Urbano" al catasto terreni ed essendo di fatto, non censita al catasto fabbricati, non risulta volturabile. Per procedere alla voltura, pertanto, sarà necessario censirla al catasto fabbricati predisponendo le relative denunce al catasto terreni, mediante redazione e deposito di tipo mappale e denuncia di nuova costituzione al catasto fabbricati; tale denuncia, ai fini di una corretta individuazione catastale, dovrà interessare anche l'adiacente p.lla 738.

Sempre ai fini di una corretta e coerente rappresentazione e censimento catastale, è opportuno correggere la planimetria attualmente agli atti che individua graficamente il suddetto resede come "Corte a Comune" quando, di fatto, è di proprietà esclusiva degli attuali proprietari esegutati come riportato nelle provenienze sopra descritte.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Gli esegutati, durante il sopralluogo, hanno dichiarato di essere residenti nell'immobile pignorato con i loro tre figli.

PATTI

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine presso l'anagrafe tributaria in data 29/04/2025 dalla quale è emerso che non vi sono contratti di locazione registrati a nome degli esegutati.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato conservativo mediocre, con pavimentazione in parquet usurata, ceramiche vetuste e soprattutto murature che presentano muffe; i parapetti del terrazzino sono in cattivo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale tradizionale, tuttavia presenta alcune parti comuni con altre unità immobiliari, ovvero: l'ingresso ed il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche condotte presso la Conservatoria dei RR.II. è emersa la presenza delle seguenti servitù costituite con atto ai rogiti del Notaio Pandolfi di Pontedera del 22/09/1981, repertorio 25.369, trascritto a Pisa il

25/09/1981 al n°7924 particolare, ovvero:

- Servitù di passo pedonale gravante il resede retrostante che si estende a partire dall'angolo est del fabbricato limitrofo (p.lla 777) per poi proseguire in aderenza allo stesso ed in parte in aderenza al vano d'ingresso comune, per raggiungere l'area scoperta recintata pertinente la proprietà del piano terra individuata dalla p.lla 737; tale servitù, tuttavia, come riportato espressamente nel titolo con cui si è costituita, si è estinta con la vendita di suddetta area avvenuta il giorno 24/03/1982 con atto ai rogiti del Notaio Michelangeli. Si precisa che in tale atto non vi è menzione dell'estinzione di tale servitù.

- Servitù di accesso gravante il resede retrostante per gli interventi di manutenzione e riparazione della fossa settica ivi insistente, a servizio delle altre due unità immobiliari che compongono il fabbricato;

- Servitù di passo pedonale a favore dell'unità immobiliare pignorata che ne consente l'accesso dalla via San Martino e gravante l'area di proprietà di terzi, identificata, ad oggi, dal subalterno 11 della particella 315.

Oltre a quanto sopra elencato si è riscontrata una ulteriore servitù, non descritta nel titolo in oggetto, che riguarda la collocazione della caldaia all'interno del locale sopra-scala posto di fronte al portoncino d'ingresso; tale generatore è a servizio di entrambi gli appartamenti del piano primo.

Si segnala, infine, che per l'accesso all'appartamento dalla via San Martino, ovvero per raggiungere la resede individuata dal subalterno 11 della particella 315, è necessario percorrere un breve tratto (circa 25 ml) insistente sulla particella 239, subalterno 7, sul quale insiste, di fatto una servitù di passo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli edifici vetusti come quello in oggetto realizzato ad inizio anni '60. La struttura è in muratura portante di laterizio con solai in travetti e pignatte, finestre in legno munite di persiane alla fiorentina; i pavimenti sono prevalentemente in parquet di legno usurati, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica vetusta; gli impianti presenti sono funzionanti ma datati; l'impianto elettrico è dotato di salvavita di vecchia fattura, i termosifoni sono in ghisa e funzionano tramite caldaia posta sul ballatoio posto nel sopra scala di fronte al portoncino d'ingresso ed appartenente ad altra proprietà; il generatore è a servizio anche dell'altro appartamento del piano primo.

L'appartamento è dotato, sul retro, di un modesto appezzamento di terreno a cui si accede dall'ingresso comune al piano terra, passando dal sottoscala.

L'unità, complessivamente, versa in condizioni manutentive scadenti e necessita di opere di manutenzione straordinaria; le murature presentano efflorescenze e muffe, i pavimenti i rivestimenti e gli impianti sono da ripristinare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dagli esecutati con i tre figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2004 al 23/06/2006	[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Pandolfi	22/09/1981	25.369	3.277
		Trascrizione			

Dal 23/06/2006 al 18/12/2024		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/09/1981	11407	7924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabrina Casarosa	23/06/2006	15.076	4.631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	27/06/2006	14.497	8.857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A completamento delle provenienze anteriori al ventennio, si precisa che al [redacted] la porzione di appartamento retrostante costituita da disimpegno, ripostiglio e camera con terrazzino, pervenne con l'atto sopra citato in nuda proprietà con l'usufrutto vitalizio a favore della comunione legale dei genitori [redacted] nato [redacted], nata a [redacted]. Tale porzione fu poi accorpata all'appartamento acquistato in piena proprietà (C.E. 111/1984 di cui infra) formando così l'attuale consistenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 18/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 27/06/2006
 Reg. gen. 14.499 - Reg. part. 3.059
 Importo: € 304.000,00
 A favore di Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.p.A.
 Contro [redacted]
 Capitale: € 152.000,00
 Rogante: Sabrina Casarosa
 Data: 23/06/2006
 N° repertorio: 15.077
 N° raccolta: 4.632

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 18/12/2024

Reg. gen. 24.708 - Reg. part. 17.911

A favore di Amco-asset Management Company S.p.A.

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade, nel vigente regolamento urbanistico, nell'UTOE 1B3 "La Rotta", in zona classificata "B" ed in sottozona B2, ovvero: "Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare", normate dagli articoli 8 e 56 delle N.t.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dall'accesso agli atti sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia protocollo 5533 del 12 maggio 1961 inerente la sopraelevazione del fabbricato mediante la quale si è realizzata l'unità immobiliare pignorata;
- Concessione Edilizia n°111 del 18/05/1984, pratica 66/1984, relativa ad opere interne di frazionamento e fusione delle due unità immobiliari del piano primo, che ha determinato l'attuale consistenza dell'immobile pignorato; si precisa che tale concessione fu ottenuta a sanatoria di lavori già eseguiti come da "sopralluogo per accertamento attività edilizie" del 26/01/1984 e successiva Ordinanza di sospensione dell'8 febbraio 1984 n°16.
- In data 3/06/1986 fu presentata istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 che assunse il n°1799 di pratica, relativa all'estinzione del reato penale di cui alla violazione accertata con il suddetto sopralluogo; tale istanza ha ottenuto in data 6/02/2000 la concessione in sanatoria n°3267.

Si segnala, infine, il deposito di una comunicazione di inizio attività libera avvenuta il 9/07/2013 per la manutenzione ordinaria della copertura, pratica n°706/2013.

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.

Dalle rilevazioni metriche effettuate durante il sopralluogo non sono emerse discrepanze di rilievo tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio reperito in archivio, ovvero la C.E. n°111/1984 ad eccezione dello spostamento della cucina nel locale soggiorno.

Tuttavia sono emerse discrepanze di rilievo tra lo stato "originario" rappresentato nella Concessione Edilizia n°111/1984 e quanto rappresentato nella Licenza Edilizia con cui fu realizzato l'intero piano primo dell'edificio.

Tali discrepanze hanno riguardato, oltre ad alcune opere interne relative al diverso posizionamento di alcuni tramezzi, anche il dimensionamento delle aperture esterne che, di fatto, sono state realizzate di dimensioni ridotte rispetto al progetto iniziale.

Tale situazione ha determinato un peggioramento dei rapporti aero-illuminanti rispetto al progetto approvato nel 1961 che risultano inferiori ai minimi previsti dal D.M. 5/07/1975 nel soggiorno-cucina e nella camera matrimoniale che affaccia sul prospetto anteriore, ovvero sull'area di accesso al fabbricato.

Per poter regolarizzare tali difformità interne e soprattutto prospettiche che hanno determinato il peggioramento dei requisiti aero-illuminanti, si ritiene di dover operare come segue:

- previa la necessaria concertazione con l'ufficio tecnico comunale, è ipotizzabile poter procedere con il deposito di una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (c.d. "salva-casa") che ha modificato il D.P.R. 380/2001 con l'introduzione dell'articolo 36 bis, comma 1 a cui ha fatto seguito la L.R.T. n°51/2025 (pubblicata sul BURT il 28/08/2025) con l'introduzione dell'articolo 209 bis, comma 1 di modifica della Legge Regionale n°65/2014.

Tale disciplina prevede la conformità c.d. "semplificata" dell'intervento prescrivendo che lo stesso sia conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla normativa edilizia vigente al momento della sua realizzazione. In questo caso è ragionevolmente corretto dedurre che le difformità emergenti dal confronto tra lo stato rappresentato nel 1984 con la C.E. 111 e quello rappresentato con la Licenza Edilizia del 1961, siano state realizzante durante i lavori di costruzione approvati con la predetta licenza edilizia e non successivamente. Tale ipotesi è anche avvalorata dalla tipologia delle aperture e dai materiali utilizzati.

Per quanto relativo ai costi complessivi per poter regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale si ipotizza un importo complessivo di euro 6.000,00 ivi inclusa la sanzione amministrativa, gli oneri comunali, l'onorario professionale ed i costi per l'aggiornamento catastale di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'appartamento in oggetto non è inserito in contesto condominiale classico e l'edificio di cui fa parte, composto da sei unità immobiliari (particelle 315 e 777), non risulta dotato di amministratore. Non risultano quote condominiali a carico dell'unità in oggetto, tuttavia la fornitura dell'acqua è a comune con le altre unità immobiliari, mentre le spese relative al riscaldamento sono da ripartirsi con l'altro appartamento del piano primo.

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 San Martino n.4, località La Rotta, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo a cui si accede da via San Martino mediante

diritto di passo su resede appartenente a terzi, ingresso e scala comuni. L'appartamento si compone di ingresso, w.c.-bagno, soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere di cui quella con affaccio sul retro dell'edificio dotata di terrazzo, piccolo disimpegno e ripostiglio. Completa il lotto un resede tergale di forma irregolare posto sul lato est del fabbricato a cui si accede dall'ingresso comune tramite passaggio sotto-scala.

Identificato al catasto Fabbricati – Foglio di mappa 17, Part. 315, Sub. 5, Categoria A/4 al catasto Terreni - Foglio 17, Part. 736, Qualità Ente Urbano - Foglio 17, Part. 738, Qualità Seminativo arborato.

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

Valore di stima del bene: € 66.065,40

Per l'individuazione del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo e per tale ragione si è effettuata una ricerca di prezzi di immobili simili a quello in oggetto e ad esso comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche.

I confronti sono stati effettuati sulla base del prezzo unitario a mq di superficie commerciale che viene convenzionalmente assunta a riferimento per la valutazione.

Dalla ricerca effettuata ho escluso le compravendite la cui contrattazione sul prezzo non è presumibilmente avvenuta in condizioni di libero mercato o vincolata da situazioni particolari.

L'indagine effettuata ha permesso di individuare la compravendita relativa ad un appartamento posto al piano terra con accesso dal medesimo ingresso di quello in oggetto, avvenuta il 22/09/2020, ai rogiti del Notaio Mario Marinella, repertorio 34.535, raccolta 25.016, trascritto a Pisa il 25/09/2020 al n°10.155 particolare, che ha fornito un valore di circa €. 635,00 al mq. Per poter aggiornare il valore al mq che risale al 2020, si sono utilizzate le tabelle OMI 2020 e 2025 che, tuttavia, non riportando variazioni di rilievo tra i due anni, confermando il valore al metro quadro individuato, per cui:

- € 635,00 x mq 104,04 = € 66.065,40 che si arrotonda ad €. 66.000,00.
- A tale valore vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale che ammontano ad €. 6.000,00, pertanto: €. 66.000,00 - €. 6.000,00 = €. 60.000,00 che si riduce ad €. 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00) per tener conto dell'assunzione dei rischi derivanti dalla mancata garanzia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via San Martino n.4, località La Rotta, piano 1	104,04 mq	635,00 €/mq	€ 66.065,40	100,00%	€ 66.065,40
Valore di stima:					€ 66.065,40

Valore di stima: € 66.065,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 56.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile nel centro della frazione "La Rotta", caratterizzata da una densità abitativa alta; la zona è ben collegata alle principali arterie viarie e si trova a poca distanza dai servizi pubblici di maggiore importanza.

- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione mediocre, le finiture e confort, la distribuzione funzionale, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato ed alla tipologia del bene da stimare, nonché tutte le peculiarità e le dotazioni di cui gode l'appartamento tra le quali si evidenzia il resede retrostante seppur raggiungibile in maniera poco agevole tramite un passaggio nel sottoscala comune.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, su beni immobili ubicati nello stesso immobile condominiale ed aventi la stessa destinazione e le stesse caratteristiche tipologiche, ha consentito di ricavare il valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovute essenzialmente alla sua regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale ed all'assunzione dei rischi derivanti dalla mancanza di garanzia.

Pertanto: €. 66.065,40 - €. 6.000,00 (regolarizzazione urbanistica) = €. 60.065,40;

€. 60.065,40 - 5% = €. 56.762,13 che si approssima ad **€. 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)** che è il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 29/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cacianti Simone

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via San Martino n.4, località La Rotta, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo a cui si accede da via San Martino mediante diritto di passo su resede appartenente a terzi, ingresso e scala comuni. L'appartamento si compone di ingresso, w.c.-bagno, soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere di cui quella con affaccio sul retro dell'edificio dotata di terrazzo, piccolo disimpegno e ripostiglio. Completa il lotto un resede tergale di forma irregolare posto sul lato est del fabbricato a cui si accede dall'ingresso comune tramite passaggio sotto-scala.

Identificato al catasto Fabbricati – Foglio di mappa 17, Part. 315, Sub. 5, Categoria A/4 al catasto Terreni – Foglio di mappa 17, Part. 736, Qualità Ente Urbano – Foglio di mappa 17, Part. 738, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, nel vigente regolamento urbanistico, nell'UTOE 1B3 "La Rotta", in zona classificata "B" ed in sottozona B2, ovvero: "Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare", normate dagli articoli 8 e 56 delle N.t.A..

Prezzo base d'asta: € 56.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 236/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.762,13**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via San Martino n.4, località La Rotta, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Foglio di mappa 17, Part. 315, Sub. 5, Categoria A/4 Identificato al catasto Terreni - Foglio di mappa 17, Part. 736, Qualità Ente Urbano - Foglio di mappa 17, Part. 738, Qualità Seminativo arborato	Superficie	104,04 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato conservativo mediocre, con pavimentazione in parquet usurata, ceramiche vetuste e soprattutto murature che presentano muffe; i parapetti del terrazzino sono in cattivo stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo a cui si accede da via San Martino mediante diritto di passo su resede appartenente a terzi, ingresso e scala comuni. L'appartamento si compone di ingresso, w.c.-bagno, soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere di cui quella con affaccio sul retro dell'edificio dotata di terrazzo, piccolo disimpegno e ripostiglio. Completa il lotto un resede tergale di forma irregolare posto sul lato est del fabbricato a cui si accede dall'ingresso comune tramite passaggio sotto-scala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		