

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Controzzi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 337/2015
del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 337/2015 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.647,15	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 12/11/2016, il sottoscritto Geom. Controzzi Gianluca, con studio in Via Luigi Alamanni, 15 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email gcontrozzi@libero.it, PEC gianluca.controzzi@geopec.it, Tel. 339 1341522, Fax 050 0987815, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2016 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 del Pino n°52, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43°38'35.7"N; 10°37'20.1"E)

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato quadrifamiliare elevato su due piani fuori terra; unità avente accesso indipendente dalla Via del Pino civico 52 a mezzo di resede e vano scala esterno esclusivo (previo passaggio su resede comune con altre unità ed adibito a strada di accesso privata), completa la proprietà un locale garage posto al piano terra e avente i medesimi accessi; la proprietà privata è recintata con muro di bozze non intonacate.

L'appartamento è composto al suo interno da: ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e quattro terrazzi, oltre a sottotetto sovrastante l'appartamento e avente accesso dal soggiorno con scala a "L" (detta scala non risulta rappresentata sia catastalmente che urbanisticamente così come non risulta il locale sottotetto che invece è stato sfruttato e direttamente annesso all'abitazione). Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto della stima è posizionato in zona residenziale del quartiere La Borra, nel Comune di Pontedera facilmente raggiungibile a mezzo delle principali arterie viarie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Pino n°52, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



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

• ***

Si precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto il Sig. *** è deceduto in data 21/11/2010 e non risulta ancora presentata alcuna dichiarazione di successione e conseguente voltura catastale agli eredi legittimi (titolari attuali) sig.ri ***.

CONFINI

Il tutto nel suo insieme confina: a est con resede comune adibito a strada, a sud con proprietà ***, a nord con proprietà ***, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa	13,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	2,70 m	T
Cortile	21,00 mq	21,00 mq	0,18	3,78 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	15,50 mq	15,50 mq	0,25	3,88 mq	0,00 m	1
Soffitta	49,50 mq	59,00 mq	0,25	14,75 mq	1,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				89,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1991 al 20/04/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 112, Sub. 1/2/3 Categoria EU
Dal 20/04/2004 al 02/08/2017	***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 112, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 15 Rendita € 65,13 Piano T
Dal 20/04/2004 al 02/08/2017	***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 112, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 64 Rendita € 546,15 Piano 1

Si precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto il Sig. *** è deceduto in data 21/11/2010 e non risulta ancora presentata alcuna dichiarazione di successione e conseguente voltura catastale agli eredi legittimi (titolari attuali) sig.ri ***.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	112	2		C6	5	13	15	65,13	T	
	34	112	5		A2	2	4,5	64	546,15	T-1	
	34	112	13		E						
	34	112	15		E						

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che la planimetria catastale del garage risulta conforme allo stato dei luoghi; mentre la planimetria catastale riguardante l'abitazione risulta non conforme, in quanto non vi è rappresentata

la scala di accesso al sottotetto e manca completamente la rappresentazione dell'intero vano sottotetto. Inoltre da sopralluogo effettuato risulta essere presente una parete di divisione tra soggiorno e cucina con porta interna, mentre nella planimetria catastale viene rappresentata una piccola porzione di muratura lato nord e la restante parte viene rappresentata con linee tratteggiate, come a simboleggiare una trave ricalata o comunque un'apertura più ampia.

In considerazione di quanto dovrà essere ripristinato e/o sanato ai fini della vendita si renderà necessaria la presentazione di una variazione catastale per correttamente rappresentare l'unità immobiliare adibita ad abitazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto da quattro edifici, per complessivi 16 alloggi e sei locali garage, il tutto costituito in condominio.

Riguardo le parti comuni del fabbricato e le quote proporzionali di diritti, accessori, spese comuni di manutenzione ecc si fa riferimento alle vigenti normative in materia; riguardo l'unità immobiliare in oggetto, si precisa che gode di comproprietà e titolarità sul b.c.n.c. rappresentato nella particella 112 sub. 15, resede adibito a strada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e diritto in cui si trova, eventuali servitù attive e passive esistenti e comunque risultanti dagli atti precedenti (atto 23/07/2004 notaio Giulio Dell'Antico rep. 116834/11200, trascritto a Pisa 29/07/2004 al n. 9876 part.). Riguardo l'ultima provenienza (atto Notaio Gaudiano) la parte venditrice dichiarava che le unità risultavano regolari e libere da privilegi, oneri, gravami, vincoli, livelli, liti pendenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché liberi da diritti di prelazione di qualunque tipo e diritti in favore di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato rilevato allo stato del sopralluogo in buone condizioni di manutenzione, libero da persone.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto presenta una struttura presumibilmente in cemento armato e/o muratura portante di laterizio con solai in latero cemento, composto da garage al piano terra, appartamento al piano primo oltre soffitta non abitabile, manto di copertura in tegole portoghesi, infissi esterni in legno con vetro camera e persiane in legno.

per quanto inerente gli impianti questi risultano per lo più funzionanti e presumibilmente rispondenti alla norma del periodo in cui sono stati realizzati (si allegano i certificati di conformità); L'impianto elettrico principale risulta sottotraccia, si è constatata la presenza dell'impianto d'allarme con sensori alle finestre ma non ne è stata verificata la funzionalità, l'abitazione è dotata di impianto idro/termo autonomo con caldaia a tiraggio forzato a metano posta in cucina e dotata di cronotermostato di zona; i termosifoni sono in alluminio verniciato bianco.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche interne: pavimentazioni in gres porcellanato, infissi in legno tamburato, ingresso con portoncino in legno blindato.

Il servizio igienico risulta dotato di sanitari al completo dotato di piatto e cabina doccia. Il locale sottotetto presenta in parte una pavimentazione in gres porcellanato e le murature sono state intonacate e tinteggiate e solo in parte lasciato al grezzo delle murature e dei solai, l'accesso al sottotetto avviene tramite scala in legno e alluminio. Il locale garage presenta una pavimentazione in gres, e accesso carrabile a mezzo di porta basculante.

L'area esterna è completamente pavimentata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, l'ingresso è stato effettuato a mezzo dell'Istituto vendite Giudiziarie quale custode del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1975 al 24/08/1999	***	titolare al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/1975 al 09/01/2002	***	titolare al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/1989 al 09/01/2002	***	testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Paolo Ghiretti	23/11/1989	16113	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera		931	
Dal 02/04/1997 al 09/01/2002	***	dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/04/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 24/08/1999 al 09/01/2002	***	testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo d'Errico	24/08/1999	1053	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 09/01/2002 al 23/07/2004	***	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	24/11/1999	1346	
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio dell'Antico	09/01/2002	83022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	15/01/2002		518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/07/2004 al 11/05/2006	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio dell'Antico	23/07/2004	116834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	29/07/2004		9876
		Registrazione			
Dal 11/05/2006 al 02/08/2017	***	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	11/05/2006	30968	8794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	16/05/2006	10959	6584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 02/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 16/05/2006

Reg. gen. 10960 - Reg. part. 2295

Importo: € 300.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 19/07/2013

Reg. gen. 11081 - Reg. part. 7704

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 15/12/2015

Reg. gen. 18344 - Reg. part. 12589

A favore di ***

Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento è stato costruito in forza di Concessione edilizia n.44/2002 rilasciata dal Comune di Pontedera in data 22/04/2002 (Pratica Edilizia n.475/2001) e successiva variante in corso d'opera n.44/2004 del 27/05/2004 (Pratica Edilizia n.237/2004). In data 07/07/2004 è stata presentata unitamente alla variante finale (protocollo edilizia n.35956 del 12/07/2004), comunicazione di fine lavori, e in data 03/11/2004 è stata presentata attestazione di Abitabilità protocollo edilizia n.59040 del 05/11/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento è stato costruito in forza di Concessione edilizia n.44/2002 rilasciata dal Comune di Pontedera in data 22/04/2002 (Pratica Edilizia n.475/2001) e successiva variante in corso d'opera n.44/2004 del 27/05/2004 (Pratica Edilizia n.237/2004). In data 07/07/2004 è stata presentata unitamente alla variante finale (protocollo edilizia n.35956 del 12/07/2004), comunicazione di fine lavori, e in data 03/11/2004 è stata presentata attestazione di Abitabilità protocollo edilizia n.59040 del 05/11/2004.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Riguardo la regolarità edilizia delle unità immobiliare oggetto del presente procedimento, si precisa che il garage risulta pienamente conforme mentre l'abitazione presenta alcune difformità, di seguito meglio descritte.

1) Al piano primo si è rilevata una divisione (parete in laterizio fra il locale soggiorno e la cucina in difformità da quanto riportato nei titoli abilitativi sopra menzionati che rappresentavano i due locali come comunicanti senza divisione alcuna; a tale proposito, per il futuro trasferimento del bene si ipotizza (al fine successivo di presentazione di una sanatoria o di una CILA tardiva ai sensi della vigente normativa edilizia) la demolizione della parete fino al raggiungimento della superficie della porta di collegamento di almeno mq.3, condizione essenziale disposta dall'art.27 c.18 del regolamento Edilizio unificato della Valdera o, in alternativa il ripristino della situazione legittima riportata nei titoli edilizi a mezzo della demolizione totale di tale parete ipotizzando una spesa complessiva variabile da 2.000 a 4.000 € e nel deprezzamento verrà detratta la maggior somma fra le due ipotizzando il peggiore degli eventi.

2) Dal sopralluogo e dal rilievo dell'unità è emerso l'utilizzo del sottotetto a fini abitativi (vi si è trovato un letto nel locale principale ed un bagno) oltre alla realizzazione delle opere che ne hanno consentito l'accesso e l'utilizzo quali demolizione di porzione di solaio con inserimento di scala in legno ed alluminio per l'accesso; Va detto che i locali non hanno i requisiti minimi di abitabilità per cui non possono essere utilizzati per quello scopo ma può essere sanato il loro sfruttamento come locali sottotetto non abitabili/sgombero ecc; per la futura vendita/trasferimento e la regolarizzazione anche postuma si prevede lo smantellamento del bagno (per mancanza di requisiti minimi) nonché la sanatoria della demolizione del solaio e della realizzazione della scala e delle pareti; a questo punto bisogna precisare che:

- essendo le porzioni superiori a 180cm di altezza considerate come incremento di Superficie Lorda Utile (art.10 all.B R. Edilizio.)

-trattandosi di fabbricato inserito in zona B2 residenziale in espansione

-non potendo il CTU conoscere se vi è ancora disponibilità per il lotto di superficie lorda utile o se la stessa disponibilità è stata consumata per interventi riguardanti altre unità;

quanto sopra ciò premesso si dichiara che la sanabilità o meno delle opere realizzate inerenti lo sfruttamento del sottotetto dovranno obbligatoriamente risultare da un progetto che tenga conto anche delle altre unità e variabili che saranno frutto di un'analisi da parte dell'Amministrazione Comunale su interventi realizzati alla data della presentazione; per tali motivi, e quindi per dati non conoscibili dal CTU al momento della perizia di stima ma solo con la presentazione di una pratica edilizia, si stabilisce un deprezzamento nella successiva valutazione del bene che più che ipotizzare una spesa per la sanatoria, spesa soggetta a verifica della fattibilità e variabile a seconda del momento in cui verrà venduto l'immobile, quantifica un deprezzamento percentuale pari al 5% del valore stimato in considerazione delle spese tecniche per la redazione delle pratiche, delle oblazioni ed oneri comunali (suscettibili di variazioni) ed anche in virtù dell'ovvia ridotta appetibilità sul mercato che un bene con opere da sanare e/o ripristinare ha sul mercato se confrontato con bene simile libero da oneri di sanatoria edilizia, tale deprezzamento vale anche in considerazione dell'ipotesi di mancata accettazione della richiesta di sanatoria al momento della presentazione e conseguente ripristino della situazione precedente e legittima.

Si rileva inoltre che sul solaio di copertura sono presenti due lucernari, i quali non risultano rappresentati nella concessione edilizia, da colloqui intercorsi con l'Ufficio tecnico del Comune di Pontedera si è riscontrato che non vi sono limiti dimensionali né quantitativi per l'esecuzione di lucernari integrati nella copertura per cui tale opera risulta sanabile a mezzo di una pratica edilizia ai sensi delle vigenti normative per la cui esecuzione si stima la somma di € 1.000/00; tale somma viene decurtata dal valore stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari fanno parte di condominio costituito legalmente; si allega prospetto fornito dall'amministratore dello stabile degli importi da corrispondere.

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 del Pino n°52, piano T-1-2
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato quadrifamiliare elevato su due piani fuori terra; unità avente accesso indipendente dalla Via del Pino civico 52 a mezzo di resede e vano scala esterno esclusivo (previo passaggio su resede comune con altre unità ed adibito a strada di accesso privata) , completa la proprietà un locale garage posto al piano terra e avente i medesimi accessi; la proprietà privata è recintata con muro di bozze non intonacate. L'appartamento è composto al suo interno da: ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e quattro terrazzi, oltre a sottotetto sovrastante l'appartamento e avente accesso dal soggiorno con scala a "L" (detta scala non risulta rappresentata sia catastalmente che urbanisticamente così come non risulta il locale sottotetto che invece è stato sfruttato e direttamente annesso all'abitazione).Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto della stima è posizionato in zona residenziale del quartiere La Borra, nel Comune di Pontedera facilmente raggiungibile a mezzo delle principali arterie viarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 112, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 112, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 112, Sub. 13, Categoria E - Fg. 34, Part. 112, Sub. 15, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 151.997,00
Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.
Tali valori sono stati inoltre comparati utilizzando i parametri di riferimento dell'osservatorio nazionale del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. È considerata altresì nel calcolo della superficie

commerciale oggetto della seguente stima la superficie del terrazzo ragguagliata con i giusti coefficienti.

Viene considerata inoltre l'ubicazione dei fabbricati, la vetustà, la tipologia degli alloggi e lo stato di conservazione e manutenzione. Pertanto, compiuta un'indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come confermato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si applicano i valori indicati in stima. Nella successiva valutazione del bene, più che ipotizzare una spesa per la sanatoria, spesa soggetta a verifica della fattibilità e variabile e a seconda del momento in cui verrà venduto l'immobile, si quantifica un deprezzamento percentuale pari al 5% del valore stimato in considerazione delle spese tecniche per la redazione delle pratiche, delle oblazioni ed oneri comunali (suscettibili di variazioni) ed anche in virtù dell'ovvia ridotta appetibilità sul mercato che un bene con opere da sanare e/o ripristinare ha sul mercato se confrontato con bene simile libero da oneri di sanatoria edilizia, tale deprezzamento vale anche in considerazione nell'ipotesi di mancata accettazione della richiesta di sanatoria al momento della presentazione e conseguente ripristino della situazione precedente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - Via del Pino n°52, piano T-1-2	89,41 mq	1.700,00 €/mq	€ 151.997,00	100,00	€ 151.997,00
Valore di stima:					€ 151.997,00

Valore di stima: € 146.997,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 139.647,15

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Tali valori sono stati inoltre comparati utilizzando i parametri di riferimento dell'osservatorio nazionale del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. È considerata altresì nel calcolo della superficie commerciale oggetto della seguente stima la superficie del terrazzo ragguagliata con i giusti coefficienti. Viene considerata inoltre l'ubicazione dei fabbricati, la vetustà, la tipologia degli alloggi e lo stato di

conservazione e manutenzione. Pertanto, compiuta un'indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come confermato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si applicano i valori indicati in stima.

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.

San Giuliano Terme, li 07/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Controzzi Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Conformità elettrico (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Conformità gas-idro (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Elaborato grafico P1 - PT (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipocatastali (Aggiornamento al 07/08/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prospetto debiti condominio (Aggiornamento al 07/08/2017)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Pino n°52, piano T-1-2
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato quadrifamiliare elevato su due piani fuori terra; unità avente accesso indipendente dalla Via del Pino civico 52 a mezzo di resede e vano scala esterno esclusivo (previo passaggio su resede comune con altre unità ed adibito a strada di accesso privata) , completa la proprietà un locale garage posto al piano terra e avente i medesimi accessi; la proprietà privata è recintata con muro di bozze non intonacate. L'appartamento è composto al suo interno da: ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e quattro terrazzi, oltre a sottotetto sovrastante l'appartamento e avente accesso dal soggiorno con scala a "L" (detta scala non risulta rappresentata sia catastalmente che urbanisticamente così come non risulta il locale sottotetto che invece è stato sfruttato e direttamente annesso all' abitazione).Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto della stima è posizionato in zona residenziale del quartiere La Borra, nel Comune di Pontedera facilmente raggiungibile a mezzo delle principali arterie viarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 112, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 112, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 112, Sub. 13, Categoria E - Fg. 34, Part. 112, Sub. 15, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento è stato costruito in forza di Concessione edilizia n.44/2002 rilasciata dal Comune di Pontedera in data 22/04/2002 (Pratica Edilizia n.475/2001) e successiva variante in corso d'opera n.44/2004 del 27/05/2004 (Pratica Edilizia n.237/2004). In data 07/07/2004 è stata presentata unitamente alla variante finale (protocollo edilizia n.35956 del 12/07/2004), comunicazione di fine lavori, e in data 03/11/2004 è stata presentata attestazione di Abitabilità protocollo edilizia n.59040 del 05/11/2004.

Prezzo base d'asta: € 139.647,15

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 337/2015 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.647,15**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via del Pino n°52, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 112, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 112, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 112, Sub. 13, Categoria E - Fg. 34, Part. 112, Sub. 15, Categoria E	Superficie	89,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato quadrifamiliare elevato su due piani fuori terra; unità avente accesso indipendente dalla Via del Pino civico 52 a mezzo di resede e vano scala esterno esclusivo (previo passaggio su resede comune con altre unità ed adibito a strada di accesso privata) , completa la proprietà un locale garage posto al piano terra e avente i medesimi accessi; la proprietà privata è recintata con muro di bozze non intonacate. L'appartamento è composto al suo interno da: ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e quattro terrazzi, oltre a sottotetto sovrastante l'appartamento e avente accesso dal soggiorno con scala a "L" (detta scala non risulta rappresentata sia catastalmente che urbanisticamente così come non risulta il locale sottotetto che invece è stato sfruttato e direttamente annesso all'abitazione). Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto della stima è posizionato in zona residenziale del quartiere La Borra, nel Comune di Pontedera facilmente raggiungibile a mezzo delle principali arterie viarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 19/07/2013

Reg. gen. 11081 - Reg. part. 7704

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 15/12/2015

Reg. gen. 18344 - Reg. part. 12589

A favore di ***

Contro ***