

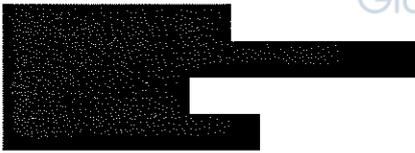
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costagli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa .....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa.....	13
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa.....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3 .....	14



<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3</b> .....	21
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa</b> .....	21
Stima / Formazione lotti .....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.....	26

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b551d58a7109f6a4c2505dd11b3fd0





Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.000,00 .....



.....26



Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b551d58a7f109f6a4d2505dd11b3fd0

4 di 26



All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Arch. Costagli Paolo, con studio in Via Della Costituzione, 49 - 56025 - Pontedera (PI), email p.costagli@virgilio.it, PEC paolo.costagli@archiworldpec.it, Tel. 339 5082161, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 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 della Scafa 3
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un maggior fabbricato condominiale, composto da ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno e terrazzo in parte coperto posto in adiacenza del lato est del fabbricato. Si accede agli immobili da Via della Scafa mediante strada privata e corte gravate da un preesistente diritto di passo di cui la parte venditrice dell' Atto di provenienza, mediante il quale l'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni, garantisce l'esistenza a favore dei beni compravenduti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso alla u.i. è avvenuto in data 26/08/2023 per mezzo dell'I.V.G. custode del bene pignorato.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Resede di forma trapezoidale pertinenza esclusiva annessa all'appartamento di cui al bene n.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso alla u.i. è avvenuto in data 26/08/2023 per mezzo dell'I.V.G. custode del bene pignorato.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

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

E' presente in atti Certificazione Notarile.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

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

E' presente in atti Certificazione Notarile.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

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

- [REDACTED]



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

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

L'appartamento confina: con affaccio su corte comune per 2 lati, con affaccio su corte di proprietà eredi [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con vano scala a comune di accesso, salvo se altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA

Il terreno confina con strada privata, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,82 mq	88,49 mq	1	88,49 mq	2,70 m	1
Terrazza	21,28 mq	23,25 mq	0,20	4,65 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				93,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	69,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

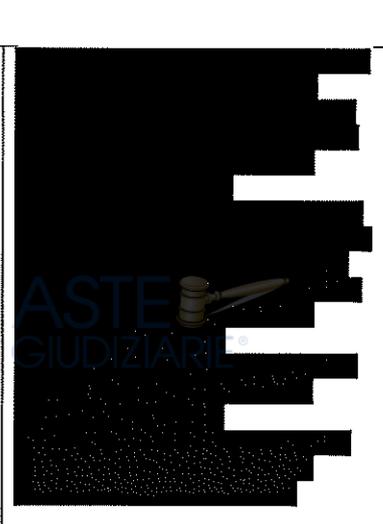
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2000 al 02/12/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 173, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Piano T-1
Dal 02/12/2004 al 03/05/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 173, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Piano T-1
Dal 03/05/2006 al 18/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 173, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Piano T-1

I dati catastali come sopra riportati di cui al Sub.11 della particella 173 sono derivati da Denuncia di variazione del 04/10/2000 Pratica 175743 in atti dal 04/10/2000-Frazionamento per Trasferimento diritti (n.5763.1/2000).In data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.I titolari catastali corrispondono a quelli reali in quanto la u.i. è intestata all'Esecutata proprietaria per 1/1.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1999 al 02/12/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 221 Qualità Reliquato Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 00 69
Dal 02/12/2004 al 03/05/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 221 Qualità Reliquato Ente Urbano



		Superficie (ha are ca) 00 00 69
Dal 03/05/2006 al 18/09/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 221 Qualità Reliquato Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 00 69

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La particella di cui al Fg.4 part. 221 (con associate qualità e superficie identiche a quelle sopra in elenco e cioè rispettivamente Rel.Ente urbano e 69 mq) deriva da Frazionamento in atti dal 30/06/1992 (n.1968.1/1991) con successive: 1) Variazione d'ufficio in atti dal 24/08/1995 DV 2068/95 (n.1.8/95) e 2) Istrumento (Atto pubblico del 01/12/1994 in atti dal 24/08/1995 (n.2068.1/1995).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	173	11		A2	2	5 vani	92 mq	606,84 €	T-I	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto concerne la planimetria catastale agli atti del C.F.di Pisa questa si presentava illeggibile e/o mal scansionata.In conseguenza l'Esperto ha prodotto in data 15 Settembre 2023 alla Agenzia delle Entrate-Direzione provinciale di Pisa Istanza affinché fosse inserita agli atti del C.F. planimetria scansionata in modo corretto.L'istanza è stata accolta e pertanto si allega alla presente relazione peritale la planimetria aggiornata con la corretta scansione. Non sussiste corrispondenza catastale in quanto è presente di fatto tettoia coperta sul

terrazzo nel lato ovest che non si trova rappresentata nella planimetria agli atti del C.F.; in conseguenza andrebbe presentata Denuncia di variazione al C.F. per aggiornamento planimetrico.

#### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA

##### Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
4	221				Ente urbano - Relitto		00 00 69 mq			

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale in quanto la qualità corrisponde ai dati del C.T. I dati catastali coincidono con quanto riportato nell'Atto di pignoramento.

#### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

Quanto segue risponde ai contenuti della Nomina del Giudice per le esecuzioni.

"Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;"

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato dal Custode che ha indicato all'Esperto la data e l'ora del sopralluogo.

"Avverta senza indugio il custode qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché si adoperi per garantirne l'accesso anche previa richiesta al giudice dell'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.;"

Il sopralluogo nell'immobile occupato dal debitore si è svolto in data 26 Settembre 2023 senza problemi di sorta.

"Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà. In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato."

I beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria desumibili dalla relazione notarile sostitutiva in atti e come elencate al punto "Provenienza ventennale" della presente relazione peritale. Il bene è stato acquistato dall'esecutata da nubile.

"Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione." Le certificazioni catastali corrispondono ai dati riportati nel Verbale di pignoramento.

"Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti."

I beni pignorati sono stati descritti al punto "Dati generali e ubicazione"; i dati catastali sono stati individuati al punto "Dati catastali"; i confini sono stati descritti al punto "Confini"; la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento ai punti "Consistenza" e "Riepilogo bando d'asta". Gli acquisti mortis causa e le eventuali relative trascrizioni sono stati riportati al punto "Provenienza ventennale".

"Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso del/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio."

Le servitù attive e/o passive sono state riportate al punto "Servitù, censo, livello, usi civici" della presente relazione peritale. Gli immobili all'attualità sono occupati dall'esecutata. Non risultano registrati contratti di locazione o comodato intestati all'esecutata che abbiano come oggetto gli immobili ricompresi nella procedura come da Comunicazione della Direzione provinciale di Pisa.

"Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (che potrebbero restare a carico dell'acquirente) ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri, preliminari trascritti, altri pignoramenti;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto."

Le formalità sono state prodotte in elenco a "Formalità pregiudizievoli" della presente relazione.

"Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo

46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare."

La validità edilizia e urbanistica del bene è stata verificata al punto "Regolarità edilizia" della presente relazione peritale. L'immobile risulta agibile ai sensi di Agibilità depositata presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Pontedera il giorno 20/02/03 prot.0010750. Le difformità urbanistiche e la possibilità di sanatoria sono state prese in esame al punto "Regolarità edilizia". Il CDU sarà prodotto in allegato appena trasmesso dall'Ufficio edilizia privata del Comune di Pontedera.

"La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico è svolta al punto "Servitù, censo, livelli e usi civici" della presente relazione peritale. I beni sono di proprietà del debitore come riportato al punto "Titolarità".

"L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Non è stato possibile determinare l'importo annuo delle spese fisse, l'importo delle spese straordinarie, l'importo delle eventuali spese condominiali in quanto non esiste amministratore di condominio, per quanto è di conoscenza dell'Esperto e per quanto dichiarato dall'esecutata in data 26 settembre 2023.

"Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita. Indichi il valore finale di stima in cifra arrotondata (in difetto o in eccesso secondo opportunità) al fine di evitare possibili problematiche ai fini della vendita."

Il valore dell'immobile è stato determinato ai punti "Stima" e "Stima lotto"; si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile al punto "Consistenza"; si sono specificati le superfici commerciali, il valore al per metro quadro e il valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima al punto "Stima lotto"; si è indicato il valore finale in cifra arrotondata.

"Provveda inoltre:

ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;

a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;

a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;

ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;

ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;

a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di

piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso."

Il bene risulta già accampionato; non è stato necessario predisporre i frazionamenti; i beni risultano già intestati all'esecutato; la documentazione catastale ed ipotecaria è stata prodotta come aggiornata alla data delle visure; sono state eseguite fotografie anche in formato digitale dei manufatti e delle aree; i beni sono stati descritti su foglio separato come prodotto da "Procedure.it" al punto "Riepilogo bando d'asta"; il numero di codice fiscale del debitore è il seguente: [REDACTED]. Non è stato necessario formulare istanza di proroga in quanto è stato rispettato il termine concesso.

"Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici."

L'immobile appartamento oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e sono conformi, secondo le dichiarazioni di conformità reperite nell'Archivio pratiche edilizie del Comune di Pontedera, all'epoca della loro realizzazione (2001). L'immobile appartamento (bene n.1) ricade nell'applicazione del D.Lgs. 192/05 relativo alla Certificazione energetica degli edifici ma non risulta dotato di APE secondo quanto dichiarato al CTU dall'esecutata.

"Provveda almeno 30 gg. prima della data fissata per l'udienza a depositare la relazione scritta, e in allegato la versione privacy (epurata dai dati sensibili,) da redigere esclusivamente sulla piattaforma predisposta dal sito [www.procedure.ite](http://www.procedure.ite) ad inviarne copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, allegando all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Il CTU dovrà, infine, invitare tutte le parti a fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali osservazioni gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari."

Il CTU ha provveduto a depositare la relazione scritta nei termini e ha depositato in allegato la versione privacy epurata dai dati sensibili. La relazione è stata redatta sulla piattaforma predisposta dal sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it) e copia di essa è stata inoltrata al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. La attestazione di aver proceduto ai suddetti invii è stata allegata all'originale della perizia. Le parti sono state invitate a far pervenire al CTU eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Vedi quanto riportato per il bene n.1.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

In merito alla eventuale esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale il CTU ha eseguito la verifica ai sensi del Quesito posto dal Giudice per le Esecuzioni mediante accesso alla Banca dati della A.d.E., perveniva all'Esperto dalla Agenzia delle Entrate in data 04/09/2023 la Comunicazione seguente:

" Con riferimento alla richiesta pervenuta in data 04/09/2023, prot. n. 92773 si comunica che in base ai dati in nostro possesso inseriti nell'archivio dell'anagrafe tributaria non risulta alcun contratto di locazione o comodato, ancora in essere, intestato ai sig.ri di cui in oggetto che abbia come oggetto i seguenti immobili:

- abitazione : f.4 particella 173 subalterno 11 C.F. del Comune di Pontedera (Pisa)
- terreno : f.4 particella 221 C.T. del Comune di Pontedera (Pisa)

intestati alla signora [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]"

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

La unità immobiliare si presenta nella generalità degli elementi in sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione fatta esclusione della presenza nella camera a ovest di alcune porzioni di umidità sui muri dovuta, da quanto dichiarato dalla proprietaria, a infiltrazione da danni provocati alle reti impiantistiche, e fatta esclusione : della mancanza di verniciatura e di manutenzione delle finestre di legno e degli avvolgibili in parte da riparare e/o da sostituire.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Il resede è in sufficiente stato di manutenzione.

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

All'art.2 dell'Atto D'Errico Rep. 32220 del 03/05/2006 è riportato che quanto oggetto di compravendita (i beni pignorati) "si intende e viene trasferito e costituito a corpo e non a misura, con le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto attualmente si trova, così come dalla parte venditrice si possiede, con tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare sul vano scala comune mediante il quale si accede all'appartamento compravenduto."

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

All'art.1 dell'Atto di provenienza del 03.05.2006 a rogito Angelo D'Errico è riportato che agli immobili pignorati "si accede da Via della Scafa mediante strada privata e corte gravata da un preesistente diritto di passo - di cui la parte venditrice garantisce l'esistenza - a favore dei beni compravenduti".

Nell' Atto D'Errico anche si costituiscono diritti reali a titolo oneroso con la perpetua servitù a carico del locale magazzino con annesso resede di cui al foglio 4 particella 74 ed a favore dell'appartamento rappresentato al C.F. di Pontedera f.4 part.173 sub.11;con servitù consistente nel diritto di mantenere e utilizzare il serbatoio di g.p.l. posto nel fondo servente.

Si riporta di seguito quanto integralmente riportato nella Nota di Trascrizione dell'Atto D'Errico del 03.05.2006 trascritto al Part.6048:"Con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto,i signori [REDACTED] (o

[REDACTED] ) [REDACTED] , [REDACTED] , [REDACTED] , [REDACTED] ,

[REDACTED] ,come sopra costituiti e rappresentati,al fine di consentire alla parte acquirente signora [REDACTED] un pieno godimento dell'appartamento oggetto della vendita di cui al precedente primo luogo,costituiscono perpetua servitù' a carico del locale magazzino con annesso resede esclusivo, di loro proprietà', posto in comune di Pontedera (Pi), via della Scafa, confinante con strada privata, con via della Scafa e con corte comune, salvo se altri, rappresentato al catasto fabbricati di detto comune foglio 4, particella 74, categoria c/2, classe 2, consistenza catastale mq.95, rendita euro 461,20, ed a favore dell'appartamento rappresentato al catasto fabbricati di detto comune foglio 4, particella 173 sub.11, di proprietà' - a seguito del precedente primo luogo del presente atto - della signora [REDACTED] che accetta, e la cui descrizione, dati catastali e confini devono qui intendersi interamente riportati; servitù' consistente nel diritto di utilizzare e mantenere, nonche' eseguire tutte le opportune operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o anche di sostituzione, il serbatoio interrato digas propano liquido (g.p.l.) già' posto nel fondo servente e già' collegato con il fondo dominante, al fine di rifornire il fondo dominante del suddetto g.p.l. cosi' come ad oggi avviene. a tal riguardo le parti si danno reciprocamente atto, e convengono altresì' quanto segue:

- che le spese per i consumi di g.p.l. saranno a carico della parte venditrice e della parte acquirente ciascuna in relazione a quanto di propria spettanza;
- che il suddetto serbatoio di g.p.l. non e' di proprietà' della parte venditrice ma e' stato ad essa concesso in comodato d'uso dalla società' che attualmente fornisce il servizio di rifornimento del g.p.l. stesso;
- che il contratto di rifornimento del g.p.l. e di comodato d'uso del serbatoio di cui sopra, potrebbe subire in ogni momento variazioni, senza che in tal caso la parte venditrice possa essere chiamata a risponderne a nessun titolo;
- che qualora la società' cheattualmente fornisce il suddetto servizio di rifornimento del g.p.l. ponga termine a detto rapporto contrattuale, le parti dovranno iniziare un nuovo rapporto contrattuale con altra società' che fornisca un analogo servizio, il tutto a cura di entrambe le parti ed a spese delle parti stesse in parti uguali tra loro;
- che il suddetto serbatoio di g.p.l. ad oggi rifornisce, e continuerà' a rifornire, di gas sia l'appartamento di proprietà' - in forza del presente contratto - della signora [REDACTED] sia altro appartamento di proprietà' della parte venditrice, con la precisazione che qualora la parte venditrice stessa dovesse alienare e/o concedere in comodato o in locazione detto appartamento di sua proprietà' servito dal suddetto serbatoio di g.p.l. - salvo che l'avente causa non sia uno degli attuali comproprietari - essa parte venditrice dovrà', a propria cura e spese, fornire l'appartamento disua proprietà', prima della suddetta alienazione e/o comodato o locazione, di un autonomo serbatoio di g.p.l., in modo tale che l'attuale serbatoio di g.p. l. serva in via esclusiva l'appartamento della signora [REDACTED]. Le signore [REDACTED] e [REDACTED] sono nate a [REDACTED]. La signora [REDACTED] in taluni atti e' indicata anche come [REDACTED]."

Oltre a quanto sopra riportato nella Nota di trascrizione l'Atto D'Errico del 03-05-2006 contiene quanto segue,in prosecuzione dell'estratto della Nota di trascrizione di cui sopra:

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 36551d58a7f109f6a4d2505dd11b3fd0

"Le parti convengono espressamente che qualora, in conseguenza della realizzazione di un progetto di edificazione presentato dalla parte venditrice e già approvato, la stessa parte venditrice ritenesse opportuno procedere allo spostamento del sopra descritto serbatoio di G.P.L. in un luogo diverso rispetto a quello ove attualmente è posto, la parte acquirente dovrà intervenire all'atto notarile in forza del quale si formalizzerà lo spostamento della attuale servitù, a condizione, tuttavia, che, tenuto conto della nuova ubicazione del serbatoio in oggetto e del nuovo percorso della tubazione destinata a raggiungere il fondo dominante, la parte venditrice stessa possa validamente concedere alla parte acquirente un corrispondente diritto di servitù; in relazione a quanto sopra pattuito le parti convengono che graveranno sulla parte acquirente tutti i costi inerenti allo spostamento dell'impianto in oggetto, compresa la fornitura di nuovi materiali, mentre graveranno sulla parte venditrice i costi del citato atto notarile in forza del quale si formalizzerà detto spostamento della attuale servitù."

Riguardo alle altre servitù si riporta che quanto oggetto dell'Atto D'Errico del 3/05/2006, secondo l'art.2 dell'Atto stesso, "si intende e viene trasferito e costituito a corpo e non a misura, con le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto attualmente si trova, così come dalla parte venditrice si possiede, con tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare sul vano scala comune mediante il quale si accede all'appartamento compravenduto."

Riguardo a censi, canoni, livelli, ed altri oneri reali all'art. 4 dell' Atto di Compravendita del 03/05/2006 si specifica che "l'immobile è libero da censi, canoni, livelli, ed altri oneri reali in genere, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi, da litispendenze, da diritti di prelazione di natura reale, da ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli."

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

L'altezza interna utile varia dai 2,96 mt ai 3,08 mt; le strutture verticali del fabbricato sono del tipo misto pietrame/muratura in quanto di vecchia costruzione; la copertura del fabbricato a falde con manto in tegole in cotto; gli infissi con ante di legno e avvolgibili in plastica; l'impianto termico a g.p.l. con termosifoni in ghisa; l'impianto elettrico sottotraccia conformato all'anno 2001; i sanitari in ceramica; il resede di cui al bene n.1 è usato per 2 posti auto; la tettoia del terrazzo in travetti di legno e mezzane.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Il resede si presenta in parte inghiaiato e in parte rifinito a cemento.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

L'immobile risulta occupato dall'Esecutata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1999 al 02/12/2004	[REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Napolitano Sergio	11/10/1999	33407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/10/1999	17388	10822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2004 al 03/05/2006	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia ENTRATE	01/12/2005	46/1076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	28/01/2009	1586	973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 03/05/2006 al 02/05/2023	[REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	D'Errico Angelo	03/05/2006	32220	6230
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	Pisa	06/05/2006	10115	6047
	[REDACTED]	Registrazione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 attualmente invariata.

Come anche riportato nella Comunicazione depositata dal Creditore procedente non risulta Accettazione tacita di Eredità a seguito di Denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 02/12/2004 - eredi coniuge e figli.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Per la Provenienza ventennale si veda quanto riportato al bene n.1 in quanto gli immobili hanno seguito i medesimi passaggi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 11/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pisa il 06/05/2006  
Reg. gen. 10117 - Reg. part. 2120  
Importo: € 130.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 260.000,00  
Data: 03/05/2006  
N° repertorio: 32221  
N° raccolta: 6231

*Trascrizioni*

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 15/03/2023  
Reg. gen. 5090 - Reg. part. 3695  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 11/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pisa il 06/05/2006  
Reg. gen. 10117 - Reg. part. 2120  
Importo: € 130.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 260.000,00  
Rogante: Angelo D'Errico  
Data: 03/05/2006  
N° repertorio: 32221  
N° raccolta: 6231

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 15/03/2023  
Reg. gen. 5090 - Reg. part. 3695  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

##### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

Secondo quanto riportato nel S.I.T. (Sito informativo territoriale) del Comune di Pontedera in data 26/09/2023 l'immobile è ricompreso in zona "E5 - Parti del Territorio destinate a Parchi agrari" nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.6 delle N.T.A. vigenti. L'immobile ricade in fascia di rispetto dai fiumi art.142 c. 1 lett.c D.Lgs.42/04.

##### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA

Si veda il C.D.U. allegato per la indicazione delle destinazioni e dei vincoli riguardanti l'immobile.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

##### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Le autorizzazioni edilizie rinvenute dal C.T.U. presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pontedera sono le seguenti:

- la Concessione Edilizia in sanatoria 1044 del 26 Giugno 1996 riguardante l'ampliamento terrazzo con tettoia al primo piano e modifiche prospettiche ed interne
- l'Autorizzazione 138/2000 riguardante la ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso di porzione di fabbricato ex colonico
- l'Abitabilità riferita alla Autorizzazione di cui sopra 138/2000



- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima autorizzazione. Le dichiarazioni di conformità risalgono all'anno 2001.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA

Non vi sono autorizzazioni edilizie in quanto trattasi di area scoperta priva di fabbricati.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è di conoscenza dell'Esperto, e per quanto è stato dichiarato dall'Esecutata al momento del sopralluogo, non vi sono oneri condominiali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA SCAFA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3**  
 Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un maggior fabbricato condominiale, composto da ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno e terrazzo in parte coperto posto in adiacenza del lato est del fabbricato. Si accede agli immobili da Via della Scafa mediante strada privata e corte gravate da un preesistente diritto di passo di cui la parte venditrice dell' Atto di provenienza, mediante il quale l'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni, garantisce l'esistenza a favore dei beni compravenduti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 173, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.797,00

- Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa**  
 Resede di forma trapezoidale pertinenza esclusiva annessa all'appartamento di cui al bene n.1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 221, Qualità Ente urbano - Relitto

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

Valore di stima del bene: € 5.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - Via della Scafa 3	93,14 mq	1.050,00 €/mq	€ 97.797,00	100,00%	€ 97.797,00
Bene N° 2 - Area urbana Pontedera (PI) - Via della Scafa	69,00 mq	80,00 €/mq	€ 5.520,00	100,00%	€ 5.520,00
Valore di stima:					€ 103.317,00

Valore di stima: € 103.317,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Aggiornamento planimetria catastale	450,00	€

Valore finale di stima: € 98.000,00

E' stato arrotondato il valore di Euro 97.701,15 in Euro 98.000.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- 1) Come anche riportato nella Comunicazione depositata dal Creditore procedente non risulta Accettazione tacita di Eredità a seguito di Denuncia di successione in morte di ██████████ deceduto il 02/12/2004 - eredi coniuge e figli venditori nell' Atto a rogito Angelo D'Errico Rep. 32220 del 3 maggio 2006 mediante il quale Atto l'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni.
- 2) Non risulta agli atti del Catasto Fabbricati di Pisa elaborato planimetrico sulla particella 173 nè risulta individuato con specifico subalterno, sempre al Catasto dei Fabbricati, il vano scala condominiale dal quale si accede all'appartamento quale bene comune non censibile. La planimetria catastale agli atti del C.F. non corrisponde allo stato di fatto in quanto nell'elaborato grafico non è presente tettoia coperta che comprende parte del terrazzo.
- 3) L'accesso ai beni pignorati "avviene da Via della Scafa mediante strada privata e corte gravate da un preesistente diritto di passo-di cui la parte venditrice garantisce l'esistenza a favore " degli stessi beni pignorati secondo il contenuto dell'Atto D'Errico del 3 maggio 2006 Rep.32220. Si evidenzia che la strada privata e la corte non sono riportate nell'Atto con la identificazione catastale corrispondente.
- 4) Con Atto Caccetta del 28 gennaio 2009 Rep. 68290 l'esecutata è pervenuta alla proprietà di 3/9 del locale magazzino e annesso resede come catastalmente individuato al foglio 4 particella 74. Si specifica che sull'immobile compravenduto era stata costituita servitù a carico ed a favore dell'appartamento pignorato f.4 part. 173 sub.11 con Atto D'Errico del 3 maggio 2006. La servitù in oggetto consiste nel diritto di utilizzare e mantenere ,non chè eseguire tutte le opportune operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o anche di sostituzione, il serbatoio interrato di gas propano liquido (G.P.L.) già posto nel fondo servente e già collegato con il fondo dominante.
- 5) E' depositata presso l'Ufficio Edilizia privata di Pontedera pratica edilizia n. 539-2019 riguardante la sostituzione edilizia di edificio identificato alla part.lla 74. Sulla unità immobiliare, comprendente resede scoperto, grava la servitù come riportata sopra.
- 6) Sarà prodotto in allegato quale integrazione della presente Relazione peritale il C.D.U. riguardante il bene n.2 appena trasmesso dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pontedera.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Costagli Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 11/09/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione edilizia (Aggiornamento al 26/09/2000)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Variante finale Aut. 138-2000 (Aggiornamento al 20/02/2003)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria appartamento (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dich.conformità impianti (Aggiornamento al 07/04/2001)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agibilità (Aggiornamento al 20/02/2003)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 8 Foto - Foto interne ed esterne (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita D'Errico (Aggiornamento al 03/05/2006)



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via della Scafa 3**  
 Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un maggior fabbricato condominiale, composto da ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno e terrazzo in parte coperto posto in adiacenza del lato est del fabbricato. Si accede agli immobili da Via della Scafa mediante strada privata e corte gravate da un preesistente diritto di passo di cui la parte venditrice dell' Atto di provenienza, mediante il quale l'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni, garantisce l'esistenza a favore dei beni compravenduti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 173, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Secondo quanto riportato nel S.I.T. (Sito informativo territoriale) del Comune di Pontedera in data 26/09/2023 l'immobile è ricompreso in zona "E5 - Parti del Territorio destinate a Parchi agrari" nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.6 delle N.T.A. vigenti. L'immobile ricade in fascia di rispetto dai fiumi art.142 c. 1 lett.c D.Lgs.42/04.
- Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via della Scafa**  
 Resede di forma trapezoidale pertinenza esclusiva annessa all'appartamento di cui al bene n.1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 221, Qualità Ente urbano - Relitto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Si veda il C.D.U. allegato per la indicazione delle destinazioni e dei vincoli riguardanti l'immobile.

Prezzo base d'asta: € 98.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via della Scafa 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 173, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	93,14 mq
Stato conservativo:	La unità immobiliare si presenta nella generalità degli elementi in sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione fatta esclusione della presenza nella camera a ovest di alcune porzioni di umidità sui muri dovuta, da quanto dichiarato dalla proprietaria, a infiltrazione da danni provocati alle reti impiantistiche, e fatta esclusione : della mancanza di verniciatura e di manutenzione delle finestre di legno e degli avvolgibili in parte da riparare e/o da sostituire.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un maggior fabbricato condominiale, composto da ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno e terrazzo in parte coperto posto in adiacenza del lato est del fabbricato. Si accede agli immobili da Via della Scafa mediante strada privata e corte gravate da un preesistente diritto di passo di cui la parte venditrice dell' Atto di provenienza, mediante il quale l'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni, garantisce l'esistenza a favore dei beni compravenduti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutata.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via della Scafa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 221, Qualità Ente urbano - Relitto	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	Il resede è in sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Resede di forma trapezoidale pertinenza esclusiva annessa all'appartamento di cui al bene n.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Si veda quanto riportato per il bene n.1.		