

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franchi Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	12

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	17
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	19
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	20
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	23
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2025 del R.G.E.	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 320.000,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A.....	34
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO.....	34

All'udienza del 11/07/2025, il sottoscritto Ing. Franchi Michele, con studio in Via Toscana, 28 - 56025 - Pontedera (PI), email michele.franchi@ordineingegneripisa.it, PEC michele.franchi2@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A**

Unità immobiliare ad uso magazzino per vendita all'ingrosso collocata al piano terra di un maggior fabbricato condominiale sviluppato su complessivi cinque piani. L'immobile è sito in Pontedera Via Silvio Pellico ed è dotato di 2 accessi entrambi carrabili posti ai civici 24A e 26A, entrambi dotati di serrande metalliche avvolgibili microforate.

L'immobile è posto nel centro di Pontedera a circa 150 metri dalla zona pedonale.

La viabilità dalla quale l'immobile ha accesso è a senso unico di marcia.

Dal civico 24A si accede ad un primo locale di disimpegno con funzione di filtro dotato verso l'interno di porta flessibile in pvc trasparente a battente. Oltre si accede al locale magazzino principale, dotato di un ulteriore accesso verso Via Silvio Pellico all'altezza del civico 26A questo dotato di classifico infisso in alluminio a doppia anta battente e sopra luce fisso. Il locale è dotato anche di una finestra alta sulla parete ovest. Sia il piccolo locale disimpegno iniziale che il locale principale hanno un'altezza netta di circa 378 cm

Dal locale magazzino principale si accede:

- verso nord/ovest ad un locale archivio dotato di un nucleo servizi costituito da antibagno (dotato di lucernario a soffitto) e bagno. Il pavimento del locale archivio è posto ad un quota di circa 15 cm superiore rispetto al locale da cui ha accesso, mediante piccolo gradino. Questi locali hanno altezza netta pari a 365 cm;
- verso nord-est ad un ampio locale magazzino anch'esso dotato di un nucleo servizi costituito da antibagno e bagno entrambi privi di aperture, e con pavimento posto a circa 15 cm sopra il livello del pavimento del locale da cui ha accesso, mediante apposita rampa inclinata. Il locale è dotato di due lucernari a soffitto aperti verso la corte interna. Questi locali hanno altezza netta pari a 365 cm;
- verso ovest si accede ad altra unità immobiliare da un'apertura pedonale priva di infisso descritta al bene 2 della presente e destinata a negozio (facente parte del medesimo lotto di vendita).

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/09/2025.

Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PISA

L'accesso ai beni è avvenuto nella data indicata dal Custode nominato da Giudice (Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa) così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione. Si è reso necessario l'ausilio di fabbro per la sostituzione del cilindro dell'inferriata di accesso al locale negozio descritto al bene 2. Le chiavi sono in possesso del custode che ha provveduto all'apposizione di indicazioni relative alla sostituzione delle chiavi, e che aveva provveduto a contattare la proprietà per l'accesso non forzoso ma senza esito.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Unità immobiliare ad uso negozio collocata al piano terra di un maggior fabbricato condominiale sviluppato su complessivi cinque piani. L'immobile è sito in Pontedera Via Silvio Pellico ed è dotato di n°1 accesso pedonale con vetrina posto tra il civico 24 (di altra proprietà) ed il civico 24A (bene 1 del medesimo lotto) ed è dotato di inferriata in ferro oltre ad infisso in alluminio.

L'immobile è posto nel centro di Pontedera a circa 150 metri dalla zona pedonale.

La viabilità dalla quale l'immobile ha accesso è a senso unico di marcia.

Dall'ingresso si accede ad un unico locale negozio, che ha un'altezza netta di circa 389 cm

Dal locale principale si accede:

- verso est ad altra unità immobiliare da un'apertura pedonale priva di infisso descritta al bene 1 della presente e destinata a magazzino per la vendita all'ingrosso (facente parte del medesimo lotto di vendita).

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/09/2025.

Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PISA

L'accesso ai beni è avvenuto nella data indicata dal Custode nominato da Giudice (Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa) così come disposto in fase di nomina dal Giudice dell'Esecuzione. Si è reso necessario l'ausilio di fabbro per la sostituzione del cilindro dell'inferriata di accesso al locale negozio descritto al bene 2. Le chiavi sono in possesso del custode che ha provveduto all'apposizione di indicazioni relative alla sostituzione delle chiavi, e che aveva provveduto a contattare la proprietà per l'accesso non forzoso ma senza esito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 43 (oggi sub. 46 e 47) è pervenuta per atto di conferimento in società del 01/12/2011 Numero di repertorio 22387/9374 Notaio CASAROSA SABRINA Sede SAN MINIATO (PI) trascritto il 29/12/2011 nn. 22692/14736 da potere

di **** Omissis **** Sede PONTEDERA (PI) Codice fiscale **** Omissis ****

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 43 (oggi sub. 46 e 47) è pervenuta per atto di conferimento in società del 01/12/2011 Numero di repertorio 22387/9374 Notaio CASAROSA SABRINA Sede SAN MINIATO (PI) trascritto il 29/12/2011 nn. 22692/14736 da potere

di **** Omissis **** Sede PONTEDERA (PI) Codice fiscale **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Confina a sud con scala condominiale e con via Silvio Pellico, con altro immobile descritto al Bene 2 verso est, e con proprietà Francini e Tumbiolo sugli altri lati salvo se altri.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Confina a sud con via Silvio Pellico, verso ovest e verso nord con altro immobile descritto al Bene 1, e con proprietà Francini e Tumbiolo sugli altri lati salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	225,04 mq	237,27 mq	1	237,27 mq	3,78 m	terra
Magazzino nord est e servizi	95,47 mq	101,07 mq	1	101,07 mq	3,65 m	terra
Archivio nord ovest e servizi	43,23 mq	46,78 mq	1	46,78 mq	3,65 m	terra
Totale superficie convenzionale:				385,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				385,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	29,67 mq	33,65 mq	1	33,65 mq	3,89 m	terra
Totale superficie convenzionale:				33,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/2000 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 505 mq

		Rendita € 336.445,00 Piano T
Dal 20/07/2001 al 22/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 413 mq Rendita € 2.004,99 Piano T
Dal 22/11/2006 al 27/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 397 mq Rendita € 1.927,31 Piano T
Dal 27/12/2006 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 397 mq Rendita € 1.927,31 Piano T
Dal 04/05/2007 al 21/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 43 Categoria C2 Cl.2, Cons. 397 mq Rendita € 1.927,31 Piano T
Dal 21/06/2010 al 01/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 43 Categoria C2 Cl.4, Cons. 397 mq Rendita € 2.644,93 Piano T
Dal 01/12/2011 al 04/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 43 Categoria C2 Cl.4, Cons. 397 mq Rendita € 2.644,93 Piano T
Dal 04/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 46 Categoria C2 Cl.4, Cons. 367 mq Rendita € 2.445,06 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 46 Categoria C2 Cl.4, Cons. 367 mq Superficie catastale 387 mq Rendita € 2.445,06 Piano T

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/2000 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 505 mq

		Rendita € 336.445,00 Piano T
Dal 20/07/2001 al 22/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 413 mq Rendita € 2.004,99 Piano T
Dal 22/11/2006 al 27/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 397 mq Rendita € 1.927,31 Piano T
Dal 27/12/2006 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 397 mq Rendita € 1.927,31 Piano T
Dal 04/05/2007 al 21/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 43 Categoria C2 Cl.2, Cons. 397 mq Rendita € 1.927,31 Piano T
Dal 21/06/2010 al 01/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 43 Categoria C2 Cl.4, Cons. 397 mq Rendita € 2.644,93 Piano T
Dal 01/12/2011 al 04/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 43 Categoria C2 Cl.4, Cons. 397 mq Rendita € 2.644,93 Piano T
Dal 04/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 47 Categoria C1 Cl.7, Cons. 30 mq Rendita € 1.014,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 47 Categoria C1 Cl.7, Cons. 30 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 1.014,84 Piano T

ASTE GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Catasto fabbricati (CF)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
9 di 35

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	844	46		C2	4	367 mq	387 mq	2445,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala la presenza di alcune divergenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile. Tali divergenze (alcune maggiori e altre minori) consistono in:

- 1) assenza della rappresentazione dei lucernari nel locale magazzino posto a nord-est, e nel locale antibagno
- 2) lievi differenze di dimensione e posizionamento delle aperture interne
- 3) assenza della rappresentazione di una finestra interna presente sulla parete posta a divisione tra il locale archivio ed il locale magazzino principale
- 4) lieve differenza di dimensione dell'apertura di collegamento interno con l'unità immobiliare destinata a negozio

Si ritiene che tali divergenze non siano tali da influire sulla consistenza dell'immobile come già accatastato.

Si evidenzia che le stesse sono sanabili presentando un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA sostenendo le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 600,00 oltre agli onorari per il rilievo metrico di dettaglio compreso nei costi per la regolarizzazione edilizia.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione catastale e per la modifica al resede sopra citata.

Si evidenzia che, sussistendo analoghe difformità a quelle catastali nelle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale per l'attestazione dello stato legittimo, piuttosto che presentando d'ufficio un aggiornamento catastale prima che avvenga il decreto di trasferimento del bene.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	844	47		C1	7	30 mq	34 mq	1014,84 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala la presenza di alcune divergenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile. Tali divergenze (alcune maggiori e altre minori) consistono in:

- 1) lievi differenze alle dimensioni dei locali e relative al posizionamento dei due pilastri interni
- 2) lieve differenza di dimensione dell'apertura di collegamento interno con l'unità immobiliare destinata a negozio

Si ritiene che tali divergenze non siano tali da influire sulla consistenza dell'immobile come già accatastato.

Si evidenzia che le stesse sono sanabili presentando un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA sostenendo le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 600,00 oltre agli onorari per il rilievo metrico di dettaglio compreso nei costi per la regolarizzazione edilizia.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione catastale e per la modifica al resede sopra citata.

Si evidenzia che, sussistendo analoghe difformità a quelle catastali nelle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale per l'attestazione dello stato legittimo, piuttosto che presentando d'ufficio un aggiornamento catastale prima che avvenga il decreto di trasferimento del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazione sono risultate mediocri. L'unità immobiliare risultava non utilizzata da alcuni anni come desumibile dai vari segni di degrado e dalle condizioni d'igiene dei locali.

In particolare si evidenziavano:

- 1) estese zone di intonaci verticali affette da umidità di risalita con evidenti efflorescenze e danni all'imbiancatura superficiale
- 2) presenza di alcune zone di infiltrazione proveniente dai piani superiori e dalla copertura posta nella corte che interessano sia il soffitto che, in talune zone, le pareti verticali, con deterioramento dell'intonaco e della pittura superficiale
- 3) pavimentazione realizzata in piastrelle in ceramica parzialmente danneggiata ed integrata con dei getti in calcestruzzo nelle zone dove la stessa risultava distaccata dal supporto (soprattutto nel locale magazzino principale).
- 4) assenza dell'infilso di comunicazione con il locale negozio descritto al bene 2
- 5) presenza di pozzetti di ispezione degli impianti di scarico del maggior edificio condominiale di cui il bene fa parte con evidenti segni di periodico sversamento.

Si segnala inoltre che sulla base della comunicazione ricevuta dall'Amministratore i sistemi di scarico (fognature) condominiali presenti all'interno dei locali necessiteranno a breve di un intervento di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazione sono risultate mediocri. L'unità immobiliare risultava non utilizzata da alcuni anni come desumibile dai vari segni di degrado e dalle condizioni d'igiene dei locali.

In particolare si evidenziavano:

- 1) estese zone di intonaci verticali affette da umidità di risalita con evidenti efflorescenze e danni

all'imbiancatura superficiale

2) pavimentazione realizzata in laminato flottante danneggiata e parzialmente assente.

3) assenza dell'infisso di comunicazione con il locale negozio descritto al bene 1

4) presenza di pozzetti di ispezione degli impianti di scarico del maggior edificio condominiale di cui il bene fa parte con evidenti segni di periodico sversamento.

Si segnala inoltre che sulla base della comunicazione ricevuta dall'Amministratore i sistemi di scarico (fognature) condominiali presenti all'interno dei locali necessiteranno a breve di un intervento di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

L'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti, impianti e strutture che servono all'uso comune ed al godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si segnala che nei locali oggetto della presente sono presenti le fosse biologiche e i pozzetti degrassatori di competenza condominiale che ricevono gli scarichi delle unità presenti ai piani superiori, oltre che gli scarichi dei servizi igienici a servizio della stessa unità immobiliare. Secondo una comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio le linee fognarie presenti necessiteranno nel breve di un intervento di manutenzione straordinaria non ancora deliberato per il loro completo rifacimento in quanto hanno subito dei "crolli" che non le rendono correttamente funzionanti.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

L'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti, impianti e strutture che servono all'uso comune ed al godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si segnala che nei locali oggetto della presente sono presenti le fosse biologiche e i pozzetti degrassatori di competenza condominiale che ricevono gli scarichi delle unità presenti ai piani superiori, oltre che gli scarichi dei servizi igienici a servizio della stessa unità immobiliare. Secondo una comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio le linee fognarie presenti necessiteranno nel breve di un intervento di manutenzione straordinaria non ancora deliberato per il loro completo rifacimento in quanto hanno subito dei "crolli" che non le rendono correttamente funzionanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Non sono individuate servitù specifiche nell'atto di provenienza ma si precisa che l'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli impianti, enti e strutture che servono all'uso comune ed al godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

A mero titolo di esempio si segnala la presenza degli impianti di smaltimento dei reflui composti da fosse biologiche, pozzetti degrassatori, tubazioni varie che ricevono gli scarichi delle unità presenti nel condominio convogliandoli verso la pubblica fognatura.

E' presumibile che esistano anche altri impianti realizzati sottotraccia posti a servizio delle altre unità presenti ai piani superiori che in qualche modo attraversano il bene in oggetto, che siano da considerare

implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto a favore delle altre unità.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Non sono individuate servitù specifiche nell'atto di provenienza ma si precisa che l'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli impianti, enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

A mero titolo di esempio si segnala la presenza degli impianti di smaltimento dei reflui composti da fosse biologiche, pozzetti degrassatori, tubazioni varie che ricevono gli scarichi delle unità presenti nel condominio convogliandoli verso la pubblica fognatura.

E' presumibile che esistano anche altri impianti realizzati sottotraccia posti a servizio delle altre unità presenti ai piani superiori che in qualche modo attraversano il bene in oggetto, che siano da considerare implicite delle servitù per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto a favore delle altre unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Il maggior fabbricato di cui il bene fa parte risulta realizzato negli anni 1962/63 ex-novo e pertanto le tecniche costruttive, le finiture, gli impianti presenti risultano quelli tipici di quegli anni.

Fondazioni: è presumibile che le fondazioni siano di tipo superficiale costituite da travi rovesce in calcestruzzo armato e formanti un reticolo di collegamento dei pilastri

Esposizione: l'unità immobiliare è esposta a sud verso Via Silvio Pellico mentre sugli altri lati confina con altri edifici

Str. Verticali: le strutture verticali portanti sono costituite da un telaio in calcestruzzo armato, anche se non si esclude la copresenza di porzioni in muratura tali da formare un sistema misto. I tamponamenti privi di funzione portante sono realizzati in laterizio.

Solai: i solai sono presumibilmente in laterocemento, intonacati all'intradosso, mentre il solaio a terra si presuppone sia realizzato con una massiciata.

Copertura: la copertura del maggior fabbricato non risultava accessibile ma si presuppone costituita in parte da lastrico solare adibito a terrazza dell'appartamento presente all'ultimo piano, ed in parte sempre di tipo piano con sistema di impermeabilizzazione applicato all'estradosso.

Pareti esterne ed interne: come detto sono realizzate in laterizio intonacato. Quelle verso l'esterno verso Via Silvio Pellico sono in parte rivestite con lastre in pietra (piano terra) e in parte con listelli a faccia vista (piani superiori).

Pavimentazione interna: prevalentemente realizzata con piastrelle in monocottura con formato quadrato di colore bianco. Alcune zone le piastrelle non sono presenti (probabilmente per distacco delle medesime dal massetto sottostante e successivo deterioramenti) ed al loro posto è stato realizzato un massetto cementizio a vista.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni che collegano il locale con via Silvio Pellico sono costituiti da due serrande metalliche microforate motorizzate a scorrimento verso l'alto. L'apertura verso ovest è provvista anche di infisso in alluminio ad ante battenti parzialmente vetrate e con sopraluce fisso. Infissi interni in legno parzialmente deteriorati.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto termico assente. Impianto elettrico e di illuminazione prevalentemente esterno e solo parzialmente sottotraccia. Alla data del sopralluogo l'impianto di illuminazione risultava funzionante. Presenza nei servizi igienici di impianto idrico e di scarico che alla data del sopralluogo non risultava funzionante probabilmente per assenza della fornitura. Per gli impianti non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Il maggior fabbricato di cui il bene fa parte risulta realizzato negli anni 1962/63 ex-novo e pertanto le tecniche costruttive, le finiture, gli impianti presenti risultano quelli tipici di quegli anni.

Fondazioni: è presumibile che le fondazioni siano di tipo superficiale costituite da travi rovesce in calcestruzzo armato e formanti un reticolo di collegamento dei pilastri

Esposizione: l'unità immobiliare è esposta a sud verso Via Silvio Pellico mentre sugli altri lati confina con altri edifici

Str. Verticali: le strutture verticali portanti sono costituite da un telaio in calcestruzzo armato, anche se non si esclude la copresenza di porzioni in muratura tali da formare un sistema misto. I tamponamenti privi di funzione portante sono realizzati in laterizio.

Solai: i solai sono presumibilmente in laterocemento, intonacati all'intradosso, mentre il solaio a terra si presuppone sia realizzato con una massiciata.

Copertura: la copertura del maggior fabbricato non risultava accessibile ma si presuppone costituita in parte da lastrico solare adibito a terrazza dell'appartamento presente all'ultimo piano, ed in parte sempre di tipo piano con sistema di impermeabilizzazione applicato all'estradosso.

Pareti esterne ed interne: come detto sono realizzate in laterizio intonacato. Quelle verso l'esterno verso Via Silvio Pellico sono in parte rivestite con lastre in pietra (piano terra) e in parte con listelli a faccia vista (piani superiori).

Pavimentazione interna: prevalentemente realizzata con piastrelle in monocottura con formato quadrato di colore bianco. Alcune zone le piastrelle non sono presenti (probabilmente per distacco delle medesime dal massetto sottostante e successivo deterioramenti) ed al loro posto è stato realizzato un massetto cementizio a vista. Sopra alle piastrelle e solo in parte è stato posato un pavimento in laminato flottante parzialmente deteriorato ed assente

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni che collegano il locale con via Silvio Pellico sono costituiti da porta vetrata ad anta battente in alluminio con parti fisse anch'esse vetrate e protetta da inferriata in ferro con apertura a 4 ante a libro. Infissi interni assenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto termico realizzato con pompa di calore la cui unità esterna è collocata nel locale disimpegno di accesso del bene 1 (dubbia collocazione che ne limita l'efficienza).

Impianto elettrico e di illuminazione assente. Per gli impianti non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Per l'accesso è stato necessario l'intervento del fabbro che ha provveduto alla sostituzioni delle chiavi di ingresso che risultano in possesso del custode giudiziario.

Sulla base della risposta dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 07/08/2025, non risultano in essere contratti di locazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Per l'accesso è stato necessario l'intervento del fabbro che ha provveduto alla sostituzioni delle chiavi di ingresso che risultano in possesso del custode giudiziario. Sulla base della risposta dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 07/08/2025, non risultano in essere contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/2000 al 27/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO DELL'ANTICO	20/10/2000	65590	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	24/10/2000	16293	10255
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/12/2006 al 01/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO DELL'ANTICO	27/12/2006	136961	13923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	28/12/2006	29342	17771
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 01/12/2011	**** Omissis ****	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CASAROSA SABRINA	01/12/2011	22387	9374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PISA	29/12/2011	22692	14736		

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;

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/2000 al 27/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO DELL'ANTICO	20/10/2000	65590	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	24/10/2000	16293	10255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2006 al 01/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO DELL'ANTICO	27/12/2006	136961	13923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	28/12/2006	29342	17771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2011	**** Omissis ****	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CASAROSA SABRINA	01/12/2011	22387	9374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	PISA	29/12/2011	22692	14736
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PSIA aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a PISA il 09/02/2007
 Reg. gen. 3233 - Reg. part. 664
 Importo: € 540.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 270.000,00
 Rogante: Notaio DELL'ANTICO GIULIO
 Data: 07/02/2007
 N° repertorio: 137159
 N° raccolta: 14068
 Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 830 Sub. 13
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PISA il 24/06/2014
 Reg. gen. 9331 - Reg. part. 1367
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 126.590,56
 Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA
 Data: 13/06/2014
 N° repertorio: 4650/1
 Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47 Particella 927 Sub. 56 Particella 927 Sub. 52

• **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE

Iscritto a PISA il 28/03/2023

Reg. gen. 6007 - Reg. part. 797

Importo: € 58.114,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.057,20

Rogante: ABACO SPA

Data: 14/03/2023

N° repertorio: 51/2023

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47 Particella 927 Sub. 52 Particella 927 Sub. 56

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 18/06/2025

Reg. gen. 12432 - Reg. part. 8798

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PSIA aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 09/02/2007

Reg. gen. 3233 - Reg. part. 664

Importo: € 540.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: Notaio DELL'ANTICO GIULIO

Data: 07/02/2007

N° repertorio: 137159

N° raccolta: 14068

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 830 Sub. 13

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 24/06/2014

Reg. gen. 9331 - Reg. part. 1367

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 126.590,56

Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA

Data: 13/06/2014

N° repertorio: 4650/1

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47 Particella 927 Sub. 56

Particella 927 Sub. 52

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE

Iscritto a PISA il 28/03/2023

Reg. gen. 6007 - Reg. part. 797

Importo: € 58.114,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.057,20

Rogante: ABACO SPA

Data: 14/03/2023

N° repertorio: 51/2023

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47 Particella 927 Sub. 52

Particella 927 Sub. 56

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 18/06/2025

Reg. gen. 12432 - Reg. part. 8798

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEREDA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, nell'UTOE "1b1a - Pontedera Ovest" in zona B, sottozona B1 "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"; L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico; gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'artt. 8, 8.1, 27 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B1, ora denominata "Tessuto Urbano di particolare valore morfologico". Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore.

Si produce in Allegato n. 5 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, nell'UTOE "1b1a - Pontedera Ovest" in zona B, sottozona B1 "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"; L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico; gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'artt. 8, 8.1, 27 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B1, ora denominata "Tessuto Urbano di particolare valore morfologico". Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore.

Si produce in Allegato n. 5 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

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 risulta agibile.

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto deriva da un intervento di nuova costruzione eseguito negli anni 1962-1963 circa. Successivamente il fabbricato, con particolare riferimento ai locali posti al piano terra, ha subito modifiche con pratiche edilizie che dal 2001 al 2009 hanno comportato il riuso e la riconversione dei locali. Infine nel 2012 viene presentata una pratica edilizia per individuazione di un locale negozio all'interno dell'unità immobiliare senza frazionamento. Quest'ultima pratica ritrae l'unità in oggetto nella sua consistenza attuale salvo lievi scostamenti rispetto alla consistenza rilevata dal sottoscritto.

Nello specifico le pratiche edilizie individuate sono le seguenti:

- 1- pratica 235/1962 per "costruzione fabbricato per uso abitativo I lotto"
- 2- pratica 236/1962 per "costruzione fabbricato per uso abitativo II lotto"
- 3- variante alla pratica 236/1962
- 4- abitabilità 44/1963
- 5- opere interne ai sensi della Legge 47/1985 art.26 pratica 137 del 1986
- 6- opere interne ai sensi della Legge 47/1985 art.26 pratica 2070 del 1994
- 7- DIA 737/01 per "riorganizzazione igienico-funzionale di un fondo adibito a magazzino"
- 8- DIA 388/07 per "sistemazione interna di locale adibito a negozio con ampliamento della superficie di vendita"
- 9- DIA 234/09 per "modifiche interne a fondo adibito ad uso magazzino e completamento delle opere autorizzate con DIA 737 del 2001"
- 10- CIAL 1109/12 per "opere di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di locale per la vendita al dettaglio all'interno di un più ampio magazzino per la vendita all'ingrosso, con nuova apertura sulla facciata principale"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata di APE (rinvenuto al protocollo del Comune di Pontedera) ma lo stesso risulta scaduto in quanto redatto nel 2014 (validità 10 anni).

Lo stato effettivo dell'immobile rilevato dal sottoscritto risulta differire dallo stato legittimo per lievi difformità geometriche che si ritengono sanabili con la presentazione dello stato legittimo ai sensi della Legge Regionale 65/2014 articolo 198. Nello specifico sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa posizione e dimensione delle aperture interne
- mancata rappresentazione grafica dei lucernari a soffitto
- diversa geometria di alcuni elementi interni

Si ritiene che le differenze rientrino nelle tolleranze individuate dall'attuale quadro normativo.

Si ritiene che la presentazione dello stato legittimo a firma di tecnico abilitato, comprensivo di rilievo di dettaglio possa incidere per circa 2.500,00 €.

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

Visto inoltre l'articolato quadro delle pratiche edilizie che sino succedute nel tempo e ulteriori possibili disallineamenti si considera nella valutazione un ulteriore deprezzamento complessivo dell'intero lotto specificato nell'apposito paragrafo.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia sopra descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati dall'aggiudicatario del bene o da suoi delegati con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

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 risulta agibile.

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto deriva da un intervento di nuova costruzione eseguito negli anni 1962-1963 circa. Successivamente il fabbricato, con particolare riferimento ai locali posti al piano terra, ha subito modifiche con pratiche edilizie che dal 2001 al 2009 hanno comportato il riuso e la riconversione dei locali. Infine nel 2012 viene presentata una pratica edilizia per individuazione di un locale negozio all'interno dell'unità immobiliare senza frazionamento. Quest'ultima pratica ritrae l'unità in oggetto nella sua consistenza attuale salvo lievi scostamenti rispetto alla consistenza rilevata dal sottoscritto.

Nello specifico le pratiche edilizie individuate sono le seguenti:

- 1- pratica 235/1962 per "costruzione fabbricato per uso abitativo I lotto"
- 2- pratica 236/1962 per "costruzione fabbricato per uso abitativo II lotto"
- 3- variante alla pratica 236/1962
- 4- abitabilità 44/1963
- 5- opere interne ai sensi della Legge 47/1985 art.26 pratica 137 del 1986
- 6- opere interne ai sensi della Legge 47/1985 art.26 pratica 2070 del 1994

7- DIA 737/01 per "riorganizzazione igienico-funzionale di un fondo adibito a magazzino"

8- DIA 388/07 per "sistemazione interna di locale adibito a negozio con ampliamento della superficie di vendita"

9- DIA 234/09 per "modifiche interne a fondo adibito ad uso magazzino e completamento delle opere autorizzate con DIA 737 del 2001"

10- CIAL 1109/12 per "opere di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di locale per la vendita al dettaglio all'interno di un più ampio magazzino per la vendita all'ingrosso, con nuova apertura sulla facciata principale"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata di APE (rinvenuto al protocollo del Comune di Pontedera) ma lo stesso risulta scaduto in quanto redatto nel 2014 (validità 10 anni).

Lo stato effettivo dell'immobile rilevato dal sottoscritto risulta differire dallo stato legittimo per lievi difformità geometriche che si ritengono sanabili con la presentazione dello stato legittimo ai sensi della Legge Regionale 65/2014 articolo 198. Nello specifico sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa posizione e dimensione delle aperture interne
- diversa geometria di alcuni elementi interni

Si ritiene che le differenze rientrino nelle tolleranze individuate dall'attuale quadro normativo.

Si ritiene che la presentazione dello stato legittimo a firma di tecnico abilitato, comprensivo di rilievo di dettaglio possa incidere per circa 1.500,00 €.

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

Visto inoltre l'articolato quadro delle pratiche edilizie che sino succedute nel tempo e ulteriori possibili disallineamenti si considera nella valutazione un ulteriore deprezzamento complessivo dell'intero lotto specificato nell'apposito paragrafo.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia sopra descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati dall'aggiudicatario del bene o da suoi delegati con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.011,25

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.947,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano vincoli o oneri condominiali ad eccezione dei vincoli naturalmente nascenti dalla presenza di parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, come meglio riportato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si precisa che gli importi indicati derivano da comunicazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale che è stato interpellato dal sottoscritto in data 09/10/2025, che ha specificato che a quella data non sono state ancora deliberate spese straordinarie ma che è presumibile che nel breve si renderà necessario un intervento straordinario per la manutenzione dell'impianto fognario.

Si specifica inoltre che le spese condominiali individuate e riportate per ogni bene sono quelle relative all'intero lotto (comprensivo dei beni 1 e 2) e pertanto il deprezzamento relativo è stato applicato al lotto e non ai singoli beni.

Si invita comunque a verificare anche direttamente ed in prossimità della vendita se i dati e le informazioni riportate dal sottoscritto risultino ancora aggiornate.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.011,25

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.947,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano vincoli o oneri condominiali ad eccezione dei vincoli naturalmente nascenti dalla presenza di parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile,

come meglio riportato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si precisa che gli importi indicati derivano da comunicazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale che è stato interpellato dal sottoscritto in data 09/10/2025, che ha specificato che a quella data non sono state ancora deliberate spese straordinarie ma che è presumibile che nel breve si renderà necessario un intervento straordinario per la manutenzione dell'impianto fognario.

Si specifica inoltre che le spese condominiali individuate e riportate per ogni bene sono quelle relative all'intero lotto (comprensivo dei beni 1 e 2) e pertanto il deprezzamento relativo è stato applicato al lotto e non ai singoli beni.

Si invita comunque a verificare anche direttamente ed in prossimità della vendita se i dati e le informazioni riportate dal sottoscritto risultino ancora aggiornate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Unità immobiliare ad uso magazzino per vendita all'ingrosso collocata al piano terra di un maggior fabbricato condominiale sviluppato su complessivi cinque piani. L'immobile è sito in Pontedera Via Silvio Pellico ed è dotato di 2 accessi entrambi carrabili posti ai civici 24A e 26A, entrambi dotati di serrande metalliche avvolgibili microforate. L'immobile è posto nel centro di Pontedera a circa 150 metri dalla zona pedonale. La viabilità dalla quale l'immobile ha accesso è a senso unico di marcia. Dal civico 24A si accede ad un primo locale di disimpegno con funzione di filtro dotato verso l'interno di porta flessibile in pvc trasparente a battente. Oltre si accede al locale magazzino principale, dotato di un ulteriore accesso verso Via Silvio Pellico all'altezza del civico 26A questo dotato di classico infisso in alluminio a doppia anta battente e sopra luce fisso. Il locale è dotato anche di una finestra alta sulla parete ovest. Sia il piccolo locale disimpegno iniziale che il locale principale hanno un'altezza netta di circa 378 cm Dal locale magazzino principale si accede: - verso nord/ovest ad un locale archivio dotato di un nucleo servizi costituito da antibagno (dotato di lucernario a soffitto) e bagno. Il pavimento del locale archivio è posto ad un quota di circa 15 cm superiore rispetto al locale da cui ha accesso, mediante piccolo gradino. Questi locali hanno altezza netta pari a 365 cm; - verso nord-est ad un ampio locale magazzino anch'esso dotato di un nucleo servizi costituito da antibagno e bagno entrambi privi di aperture, e con pavimento posto a circa 15 cm sopra il livello del pavimento del locale da cui ha accesso, mediante apposita rampa inclinata. Il locale è dotato di due lucernari a soffitto aperti verso la corte interna. Questi locali hanno altezza netta pari a 365 cm; - verso ovest si accede ad altra unità immobiliare da un'apertura pedonale priva di infisso descritta al bene 2 della presente e destinata a negozio (facente parte del medesimo lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 46, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 301.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in

particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia.

Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R.n.138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale.

Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente:

- prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Pontedera, commerciale, zona Capoluogo, codice di zona per riferimento valori OMI B1):
- prezzo minimo 1.100 €/mq, prezzo massimo 1.850,00 €/mq.

Visto la posizione e l'attuale destinazione d'uso (Magazzino per commercio all'ingrosso) e considerato che nel seguito si applicheranno dei fattori di deprezzamento per considerare quelle peculiarità del bene rispetto al bene di riferimento, le stesse verranno applicate ad un prezzo compreso nella forbice dei prezzi ricavabili da OMI per la categoria di appartenenza e pari a 1.300,00 €/mq.

- Fattore per appetibilità della zona +5%
- Fattore stato parti comuni (condizioni facciate e impianti comuni) -3,5%
- Coefficiente di particolarità per finiture inferiori alla media e bagni cechi -15%
- Fattore di ristrutturazione (necessità di rifacimento di bagni, imbiancatura, ripristino parziale delle pavimentazioni, modifiche impiantistiche) -10%.

Con l'applicazione dei fattori di deprezzamento riportato, il valore unitario di 1.300,00 €/mq viene abbattuto ad € 994,50 €/mq circa.

Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a $994,50 \text{ €/mq} \times 385,12 \text{ mq} = \text{€ } 338.001,84$ che può convenientemente essere arrotondato ad € 338.000,00 (trecentotrentottomila).

Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e adeguamento dello stato del bene (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), pari complessivamente a 600 € (spese tecniche catasto) € 2.500,00 (spese tecniche attestazione stato legittimo) = 3.100 €. Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 334.900,00.

Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un ulteriore deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto, ottenendo un valore di € 301.410,00, approssimabile per difetto ad € 301.000,00.

• **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Unità immobiliare ad uso negozio collocata al piano terra di un maggior fabbricato condominiale sviluppato su complessivi cinque piani. L'immobile è sito in Pontedera Via Silvio Pellico ed è dotato di n°1 accesso pedonale con vetrina posto tra il civico 24 (di altra proprietà) ed il civico 24A (bene 1 del medesimo lotto) ed è dotato di inferriata in ferro oltre ad infisso in alluminio. L'immobile è posto nel centro di Pontedera a circa 150 metri dalla zona pedonale. La viabilità dalla quale l'immobile ha accesso è a senso unico di marcia. Dall'ingresso si accede ad un unico locale negozio, che ha un'altezza netta di circa 389 cm Dal locale principale si accede: - verso est ad altra unità immobiliare da un apertura pedonale priva di infisso descritta al bene 1 della presente e destinata a magazzino per la vendita all'ingrosso (facente parte del medesimo lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n. 1) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 47, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia.

Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R.n.138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale.

Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente:

-prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Pontedera, commerciale, zona Capoluogo, codice di zona per riferimento valori OMI B1):

-prezzo minimo 1.100 €/mq, prezzo massimo 1.850,00 €/mq.

Visto la posizione e l'attuale destinazione d'uso (Negozio per vendita al dettaglio facente parte di più ampia unità destinata alla vendita all'ingrosso descritta al bene 1) e considerato che nel seguito si applicheranno dei fattori di deprezzamento per considerare quelle peculiarità del bene rispetto al bene di riferimento, le stesse verranno applicate ad un prezzo compreso nella forbice dei prezzi ricavabili da

OMI per la categoria di appartenenza e pari a 1.300,00 €/mq.

-Fattore per appetibilità della zona +5%

-Fattore stato parti comuni (condizioni facciate e impianti comuni) -3,5%

-Coefficiente di particolarità per finiture inferiori alla media e bagni cechi -15%

-Fattore di ristrutturazione (necessità di rifacimento di bagni, imbiancatura, ripristino parziale delle pavimentazioni, modifiche impiantistiche) -10%.

Con l'applicazione dei fattori di deprezzamento riportati, il valore unitario di 1.300,00 €/mq viene abbattuto ad € 994,50 €/mq circa.

Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a $994,50 \text{ €/mq} \times 33,65 \text{ mq} = € 33.464,92$ che può convenientemente essere arrotondato ad € 33.000,00 (trentatremila).

Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e adeguamento dello stato del bene (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), pari complessivamente a 600 € (spese tecniche catasto) € 1.500,00 (spese tecniche attestazione stato legittimo) = 2.100 €. Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 30.900,00.

Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un ulteriore deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto, ottenendo un valore di € 27.810,00, approssimabile per difetto ad € 27.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A	385,12 mq	9.945,00 €/mq	€ 383.001,84	100,00%	€ 301.000,00
Bene N° 2 - Negozio Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO	33,65 mq	994,50 €/mq	€ 33.464,92	100,00%	€ 27.000,00
Valore di stima:					€ 328.000,00

Valore di stima: € 328.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 320.000,00

Per quanto riguarda il deprezzamento applicato al lotto sono state considerate le spese condominiali relative agli ultimi due anni come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore di condominio (pari a 1.947,38 €) arrotondate per eccesso a 2.000 €. Si segnala che nella medesima comunicazione dell'Amministratore era allegato il bilancio preventivo e la ripartizione delle rate di spesa, documenti dai quali si evince che le spese condominiale insolute complessive (quindi relative anche agli esercizi precedenti) per i beni oggetto di perizia sono pari a 9.001,15 €.

Per quanto riguarda il deprezzamento applicato al lotto relativo agli oneri di regolarizzazione urbanistica è stata cautelativamente considerato, vista l'articolata storia edilizia e le molteplici pratiche rinvenute, la possibilità di taluni disallineamenti con lo storico delle pratiche edilizie presenti. Pertanto è stato considerato un ulteriore deprezzamento, oltre a quello già applicato ai singoli beni, pari a 6.000,00 €. Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia del bene e le relative spese da sostenere (che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo), dovranno essere appurati dall'aggiudicatario del bene o da suoi delegati con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

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

Pontedera, li 10/11/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A.1 - Elaborato grafico dello Stato rilevato
- ✓ Foto - A.2 - FOTOGRAFIE BENE 1
- ✓ Foto - A.3 - FOTOGRAFIE BENE 2
- ✓ Atto di provenienza - A.4 - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - A.5 - estratto RU e NTA Comune di Pontedera
- ✓ Altri allegati - A.6 - Estratto Pratica Edilizia 235/1962
- ✓ Altri allegati - A.7 - Estratto Pratica Edilizia 236/1962
- ✓ Altri allegati - A.8 - Estratto Pratica Edilizia 331/1963
- ✓ Altri allegati - A.9 - Abitabilità n°44/1963 199/1964

- ✓ Altri allegati - A.10 – Estratto Pratica Edilizia 137 del 28/01/1986 art.26 L47/85
- ✓ Altri allegati - A.11 – Estratto Pratica Edilizia 2070 del 20/10/1994 art.26 L47/86
- ✓ Altri allegati - A.12 – Estratto Pratica Edilizia DIA 737/01
- ✓ Altri allegati - A.13 – Estratto Pratica Edilizia DIA 234/09
- ✓ Altri allegati - A.14 – Estratto Pratica Edilizia CIAL 1109/12
- ✓ Estratti di mappa - A.15 – estratto di mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali - A.16 – planimetria catastale bene n.1
- ✓ Altri allegati - A.17 – planimetria catastale bene n.2
- ✓ Visure e schede catastali - A.18 – visura storica catastale bene n.1
- ✓ Visure e schede catastali - A.19 – visura storica catastale bene n.2

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Unità immobiliare ad uso magazzino per vendita all'ingrosso collocata al piano terra di un maggior fabbricato condominiale sviluppato su complessivi cinque piani. L'immobile è sito in Pontedera Via Silvio Pellico ed è dotato di 2 accessi entrambi carrabili posti ai civici 24A e 26A, entrambi dotati di serrande metalliche avvolgibili microforate. L'immobile è posto nel centro di Pontedera a circa 150 metri dalla zona pedonale. La viabilità dalla quale l'immobile ha accesso è a senso unico di marcia. Dal civico 24A si accede ad un primo locale di disimpegno con funzione di filtro dotato verso l'interno di porta flessibile in pvc trasparente a battente. Oltre si accede al locale magazzino principale, dotato di un ulteriore accesso verso Via Silvio Pellico all'altezza del civico 26A questo dotato di classico infisso in alluminio a doppia anta battente e sopraluce fisso. Il locale è dotato anche di una finestra alta sulla parete ovest. Sia il piccolo locale disimpegno iniziale che il locale principale hanno un'altezza netta di circa 378 cm Dal locale magazzino principale si accede: - verso nord/ovest ad un locale archivio dotato di un nucleo servizi costituito da antibagno (dotato di lucernario a soffitto) e bagno. Il pavimento del locale archivio è posto ad un quota di circa 15 cm superiore rispetto al locale da cui ha accesso, mediante piccolo gradino. Questi locali hanno altezza netta pari a 365 cm; - verso nord-est ad un ampio locale magazzino anch'esso dotato di un nucleo servizi costituito da antibagno e bagno entrambi privi di aperture, e con pavimento posto a circa 15 cm sopra il livello del pavimento del locale da cui ha accesso, mediante apposita rampa inclinata. Il locale è dotato di due lucernari a soffitto aperti verso la corte interna. Questi locali hanno altezza netta pari a 365 cm; - verso ovest si accede ad altra unità immobiliare da un'apertura pedonale priva di infisso descritta al bene 2 della presente e destinata a negozio (facente parte del medesimo lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 46, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, nell'UTOE "1b1a - Pontedera Ovest" in zona B, sottozona B1 "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"; L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico; gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'artt. 8, 8.1, 27 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B1, ora denominata "Tessuto Urbano di particolare valore morfologico". Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore. Si produce in Allegato n. 5 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO

Unità immobiliare ad uso negozio collocata al piano terra di un maggior fabbricato condominiale sviluppato su complessivi cinque piani. L'immobile è sito in Pontedera Via Silvio Pellico ed è dotato di n°1 accesso pedonale con vetrina posto tra il civico 24 (di altra proprietà) ed il civico 24A (bene 1 del medesimo lotto) ed è dotato di inferriata in ferro oltre ad infisso in alluminio. L'immobile è posto nel centro di Pontedera a circa 150 metri dalla zona pedonale. La viabilità dalla quale l'immobile ha accesso è a senso unico di marcia. Dall'ingresso si accede ad un unico locale negozio, che ha un'altezza netta di circa 389 cm Dal locale principale si accede: - verso est ad altra unità immobiliare da un'apertura pedonale priva di infisso descritta al bene 1 della presente e destinata a magazzino per la vendita

all'ingrosso (facente parte del medesimo lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n. 1) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 47, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, nell'UTOE "1b1a - Pontedera Ovest" in zona B, sottozona B1 "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"; L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico; gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'artt. 8, 8.1, 27 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B1, ora denominata "Tessuto Urbano di particolare valore morfologico". Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore. Si produce in Allegato n. 5 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 320.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 320.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 46, Categoria C2	Superficie	385,12 mq
Stato conservativo:	<p>Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazione sono risultate mediocri. L'unità immobiliare risultava non utilizzata da alcuni anni come desumibile dai vari segni di degrado e dalle condizioni d'igiene dei locali. In particolare si evidenziavano: 1) estese zone di intonaci verticali affette da umidità di risalita con evidenti efflorescenze e danni all'imbiancatura superficiale 2) presenza di alcune zone di infiltrazione proveniente dai piani superiori e dalla copertura posta nella corte che interessano sia il soffitto che, in talune zone, le pareti verticali, con deterioramento dell'intonaco e della pittura superficiale 3) pavimentazione realizzata in piastrelle in ceramica parzialmente danneggiata ed integrata con dei getti in calcestruzzo nelle zone dove la stessa risultava distaccata dal supporto (soprattutto nel locale magazzino principale). 4) assenza dell'infisso di comunicazione con il locale negozio descritto al bene 2 5) presenza di pozzetti di ispezione degli impianti di scarico del maggior edificio condominiale di cui il bene fa parte con evidenti segni di periodico sversamento. Si segnala inoltre che sulla base della comunicazione ricevuta dall'Amministratore i sistemi di scarico (fognature) condominiali presenti all'interno dei locali necessiteranno a breve di un intervento di manutenzione straordinaria.</p>		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare ad uso magazzino per vendita all'ingrosso collocata al piano terra di un maggior fabbricato condominiale sviluppato su complessivi cinque piani. L'immobile è sito in Pontedera Via Silvio Pellico ed è dotato di 2 accessi entrambi carrabili posti ai civici 24A e 26A, entrambi dotati di serrande metalliche avvolgibili microforate. L'immobile è posto nel centro di Pontedera a circa 150 metri dalla zona pedonale. La viabilità dalla quale l'immobile ha accesso è a senso unico di marcia. Dal civico 24A si accede ad un primo locale di disimpegno con funzione di filtro dotato verso l'interno di porta flessibile in pvc trasparente a battente. Oltre si accede al locale magazzino principale, dotato di un ulteriore accesso verso Via Silvio Pellico all'altezza del civico 26A questo dotato di classico infisso in alluminio a doppia anta battente e sopra luce fisso. Il locale è dotato anche di una finestra alta sulla parete ovest. Sia il piccolo locale disimpegno iniziale che il locale principale hanno un'altezza netta di circa 378 cm Dal locale magazzino principale si accede: - verso nord/ovest ad un locale archivio dotato di un nucleo servizi costituito da antibagno (dotato di lucernario a soffitto) e bagno. Il pavimento del locale archivio è posto ad un quota di circa 15 cm superiore rispetto al locale da cui ha accesso, mediante piccolo gradino. Questi locali hanno altezza netta pari a 365 cm; - verso nord-est ad un ampio locale magazzino anch'esso dotato di un nucleo servizi costituito da antibagno e bagno entrambi privi di aperture, e con pavimento posto a circa 15 cm sopra il livello del pavimento del locale da cui ha accesso, mediante apposita rampa inclinata. Il locale è dotato di due lucernari a soffitto aperti verso la corte interna. Questi locali hanno altezza netta pari a 365 cm; - verso ovest si accede ad altra unità immobiliare da un apertura pedonale priva di infisso descritta al bene 2 della presente e destinata a negozio (facente parte del medesimo lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Negozio

Ubicazione:	Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negoziò Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 47, Categoria C1	Superficie	33,65 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazione sono risultate mediocri. L'unità immobiliare risultava non utilizzata da alcuni anni come desumibile dai vari segni di degrado e dalle condizioni d'igiene dei locali. In particolare si evidenziavano: 1) estese zone di intonaci verticali affette da umidità di risalita con evidenti efflorescenze e danni all'imbiancatura superficiale 2) pavimentazione realizzata in laminato flottante danneggiata e parzialmente assente. 3) assenza dell'infisso di comunicazione con il locale negozio descritto al bene 1 4) presenza di pozzetti di ispezione degli impianti di scarico del maggior edificio condominiale di cui il bene fa parte con evidenti segni di periodico sversamento. Si segnala inoltre che sulla base della comunicazione ricevuta dall'Amministratore i sistemi di scarico (fognature) condominiali presenti all'interno dei locali necessiteranno a breve di un intervento di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso negozio collocata al piano terra di un maggior fabbricato condominiale sviluppato su complessivi cinque piani. L'immobile è sito in Pontedera Via Silvio Pellico ed è dotato di n°1 accesso pedonale con vetrina posto tra il civico 24 (di altra proprietà) ed il civico 24A (bene 1 del medesimo lotto) ed è dotato di inferriata in ferro oltre ad infisso in alluminio. L'immobile è posto nel centro di Pontedera a circa 150 metri dalla zona pedonale. La viabilità dalla quale l'immobile ha accesso è a senso unico di marcia. Dall'ingresso si accede ad un unico locale negozio, che ha un'altezza netta di circa 389 cm Dal locale principale si accede: - verso est ad altra unità immobiliare da un'apertura pedonale priva di infisso descritta al bene 1 della presente e destinata a magazzino per la vendita all'ingrosso (facente parte del medesimo lotto di vendita). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n. 1) e alla documentazione fotografica del bene n.2 (Allegato n. 3).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO 24A-26A

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 09/02/2007
Reg. gen. 3233 - Reg. part. 664
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00
Rogante: Notaio DELL'ANTICO GIULIO
Data: 07/02/2007
N° repertorio: 137159
N° raccolta: 14068
Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 830 Sub. 13
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 24/06/2014
Reg. gen. 9331 - Reg. part. 1367
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 126.590,56
Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA
Data: 13/06/2014
N° repertorio: 4650/1
Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47 Particella 927 Sub. 56 Particella 927 Sub. 52
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE
Iscritto a PISA il 28/03/2023
Reg. gen. 6007 - Reg. part. 797
Importo: € 58.114,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.057,20
Rogante: ABACO SPA
Data: 14/03/2023
N° repertorio: 51/2023
Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47 Particella 927 Sub. 52 Particella 927 Sub. 56

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SILVIO PELLICO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 09/02/2007

Reg. gen. 3233 - Reg. part. 664

Importo: € 540.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: Notaio DELL'ANTICO GIULIO

Data: 07/02/2007

N° repertorio: 137159

N° raccolta: 14068

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 830 Sub. 13

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 24/06/2014

Reg. gen. 9331 - Reg. part. 1367

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 126.590,56

Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA

Data: 13/06/2014

N° repertorio: 4650/1

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47 Particella 927 Sub. 56

Particella 927 Sub. 52

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE

Iscritto a PISA il 28/03/2023

Reg. gen. 6007 - Reg. part. 797

Importo: € 58.114,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.057,20

Rogante: ABACO SPA

Data: 14/03/2023

N° repertorio: 51/2023

Note: Grava su Pontedera Foglio 12 Particella 844 Sub. 46 Particella 844 Sub. 47 Particella 927 Sub. 52

Particella 927 Sub. 56