

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_istri@live.it, PEC riccardo.istri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - loc. Gello, Via delle Calende n. 40/D-40/E, edificio fabbricato a schiera P.T. e P.1° di quattro u.i. c, piano T (Coord. Geografiche: nord 35700-est 59500)

L'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile (posto auto), e retro, corredati di recinzione,-oggetto di perizia-, fa parte di più ampio fabbricato a schiera di due livelli fuori terra, composto da cinque u.i. con resedi esclusivi (compreso quella oggetto di perizia), libero su quattro lati, ed è localizzato in Pontedera, loc. Gello, via delle Calende n. 40/D-40/E, ed esso è raggiungibile dalla strada comunale via delle Calende, da strada di lottizzazione, e strada privata di lottizzazione, denominate via delle Calende, dalla quale -strada privata di lottizzazione-, si accede direttamente all'appartamento a civile abitazione P.T., tramite accesso pedonale e carrabile, e resede esclusivo, civico 40/D-40/E.

Servizi:

l'area -dove è ubicato il sopradetto fabbricato, e l'appartamento P.T. con due resedi esclusivi, oggetto di perizia-, è di tipo residenziale estensiva, con tipologie circostanti simili al fabbricato a schiera di cui sopra, nelle immediate vicinanze, vi sono parcheggi liberi, nelle vicinanze vi è la presenza di parco giochi, scuola primaria (asilo), luogo di culto, e servizi primari, pubblici, di vicinato, e commerciali.

Detta area dove è ubicato il fabbricato di cui sopra e la u.i. oggetto di perizia, è vicina alle cittadine di Pontedera, e Ponsacco, nonché alla superstrada FI-PI-LI.

Caratteristiche Urbanistiche:

l'area dove è ubicato il fabbricato di cui sopra, comprendente l'appartamento a civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi, secondo lo strumento urbanistico comunale di Pontedera, è compreso in zona C sottozona C3, zona semiespansiva residenziale, non satura.

L'appartamento a civile abitazione P.T. h. 2,70 mt., con due resedi esclusivi:

-accesso pedonale e carrabile, dalla strada di lottizzazione, al resede esclusivo fronte strada;

-loggia;

-ingressi dalla loggia e dal resede esclusivo, alla cucina-soggiorno-pranzo;

-vano cucina-soggiorno-pranzo;

-disimpegno giorno-notte;

-camera con accesso al resede esclusivo retro;

-studio con vano armadi, con accesso al resede esclusivo retro;

-bagno;

-resede esclusivo retro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - loc. Gello, Via delle Calende n. 40/D-40/E, edificio fabbricato a schiera P.T. e P.1° di quattro u.i. c, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La completezza della documentazione, ex art. 567 c.p.c., quale certificazione notarile ipo-catastale al ventennio, risulta completa, ad essa si aggiunge la formalità, quale trascrizione di pignoramento immobili, presentata alla data successiva della sopradetta certificazione notarile.

Vedi documento allegato n. 1 e 2.

NOTA: La completezza della documentazione, ex art. 567 c.p.c., quale certificazione notarile ipo-catastale al ventennio, risulta completa, in essa è inserita la dicitura, che nell'atto di cv. di acquisto, rogato Notaio D'Errico Angelo, in Ponsacco (PI) in data 11 Ottobre 2012, rep.46679/12926-, è citata anche l'acquisto di una quota di proprietà acquistata dall'esecutato, pari ad 1/9, della strada di accesso di lottizzazione -privata- alla u.i. oggetto di perizia, -C.T. fg. 47 part. 631- facente parte di più ampio fabbricato a schiera.

Detta quota di proprietà, non risulta censita ne al Catasto Terreni, ne al Catasto Fabbricati, Al Catasto vi è solo la part. 631, fg. 47, ENTE URBANO, Catasto Terreni; non esiste nulla al Catasto Fabbricati. Probabilmente essa non è stata volturata per dimenticanza, o per altre problematiche. L'ultimo atto riferito ai dati catastali di cui sopra, riguarda il tipo mappale del 2010, con il quale si inseriva l'ente urbano -strada di lottizzazione-, al Catasto Terreni, da parte della ditta costruttrice del fabbricato di cui sopra, e che ha anche urbanizzato, in particolare la strada di lottizzazione privata medesima.

Pertanto, visto quanto sopra, detta quota di proprietà, non è stata pignorata, e di conseguenza ne trascritta ai RR.II. di Pisa.

Vedi documento allegato n. 1 e 8.

TITOLARITÀ

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)

L'esecutato, come stato civile, risulta: libero.

CONFINI

L'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile, e retro, confina con: propr. , propr. , strada privata di lottizzazione, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	99,00 mq	0	0,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda la cronistoria catastale, del bene oggetto di stima, appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte e retro, di più ampio fabbricato a schiera, esso deriva dalla nuova costruzione di fabbricato, ed i dati catastali, dalla costituzione di fabbricato urbano in data 07.06.2011, alla ultimazione di fabbricato urbano in data 29.03.2012, sono sempre rimasti uguali, a parte la categoria, e la consistenza, inseriti alla ultimazione di fabbricato urbano, del 29.03.2012, pratica PI0050676, in atti dal 29.03.2012 n. 6056.1/2012. Vedi documento allegato n. 3.

Per una più ampia cronistoria catastale, in data anteriore al 07.06.2011, si rimanda all'allegato n. 1.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AGENZIA ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO SERVIZI CATASTALI
CATASTO FABBRICATI:

Comune di Pontedera, fg. 47, part. 630, sub. 3, cat. A/2, cl. 2[^], cons. 4,5 vani, sup. cat. 96 mq., r.c. €. 546,15, via delle Calende n. 40/D-40/E, P.T.

Vedi documento allegato n. 3, 4, 5, 6.

NOTA: va aggiornata la planimetria catastale, in quanto:

il vano cucina presenta due mazzette in cartongesso intonacate e tinteggiate, una non rappresentata graficamente, e una realizzata, a delimitazione del vano;

il Vano studio, presenta un vano armadi in cartongesso intonacato e tinteggiato, rifinito con carta tipo da parati; va rappresentata la pensilina, nel resede esclusivo retro; la tenda di plastica e la casetta in legno, nel resede esclusivo retro, si possono smontare e asportare. Vedi la bozza della planimetria con correzioni, documento allegato n. 7.

La spesa amministrativa, per presentare la nuova planimetria catastale, è di €. 50,00, sono escluse le spese tecniche per la redazione della pratica, da parte di in professionista.

il tabulatore automatico, non funziona.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. , è completa, e non vi è congruenza, in base ad essa – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, il quale è stato trascritto in data successiva alla documentazione ex art. 567 c.p.c., pertanto, in base a detta trascrizione, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, vi è congruenza.

Vedi documento allegato n. 1 e documento allegato n. 2.

PATTI

Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, del bene immobile, oggetto di perizia, sancite nell' atto di provenienza, quali particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile, e retro, come stato di conservazione generale risulta: buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del bene immobile oggetto di perizia, -appartamento a civile abitazione sito al P.T., facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, e corredato -l'appartamento- di due resedi esclusivi-, rientrano in un contesto condominiale, sebbene di piccole dimensioni, e sul piano fisico si collegano con parti comuni di altre u.i., pur conservando autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene immobile pignorato, appartamento a civile abitazione sito al P.T. corredato di due resedi esclusivi, e facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

Vi è la comproprietà di diritti proporzionali, sulle parti, spazi, e impianti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato residenziale a schiera, di due livelli fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi fronte e retro, con recinzioni, e con accessi pedonali e carrabili, dove è inserito l'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile, da strada privata di lottizzazione, e retro, -oggetto di perizia- è stato così realizzato:

-Fondazioni: dirette continue a travi rovesce in c.a.;

-Esposizione: nord-est;

-Strutture verticali: in pilastri in c.a., perimetrali e centrali negli appartamenti;

-Strutture orizzontali: in travi in c.a., perimetrali e centrali, in spessore di solaio;

-Murature di tamponamento perimetrali verticali, tra le travi e i pilastri in c.a., in blocchi poroton portanti in laterizio;

-solai di interpiano: tipo bausta, collegati perimetralmente alle strutture perimetrali e centrali in c.a.;

-Copertura: tipologia a capanna, in c.a., collegata (gettata) con le strutture perimetrali e centrali in c.a., con il prosieguo della struttura di copertura a capanna, che forma la gronda aggettante in c.a., tinteggiata colore grigio;

-Manto di copertura: in coppi e embrici in laterizio;

-Canali di gronda e pluviali: in rame;

-Facciate: intonacate e tinteggiate, colore rosa pesca, con riquadri color crema intorno alle aperture degli infissi, con piccoli aggetti, lungo il loro perimetro, con i pilastri in c.a. rivestiti in listelli di laterizio a faccia vista;

-Infissi esterni: finestre e porte finestre con ringhiera metallica a due ante/una anta, in legno, con struttura interna in metallo, persiane in p.v.c. colore bianco, mensole e davanzali rifinite in pietra serena o similare;

-porte di accesso portoncini blindati con qualche caso corredati infissi di vetro doppio, rivestiti in legno colore bianco;

appartamento a civile abitazione P.T., h. 2,70 mt., con due resedi esclusivi fronte e retro, oggetto di perizia:

resede esclusivo, fronte strada privata di lottizzazione:

recinzione in blocchi leca splittati e copertina in cotto di laterizio con presenza di siepi in alloro o similare, con accesso pedonale e carrabile, tramite cancelletto e cancello motorizzato, in ferro zincato colore bianco;

resede pavimentato parte in cotto e parte in betonella autobloccante, con piccolo giardinetto, ed essenze arboree;

infissi di accesso all'appartamento a civile abitazione P.T.:

ingresso al soggiorno-pranzo: tramite due infissi laterali in vetro doppio fisso, con portone centrale blindato, e rivestito in legno;

ingresso dalla loggia alla cucina: tramite infisso porta finestra con struttura in ferro rivestita in legno vetro doppio a due ante, con persiana in p.v.c. a due ante;

interni:

pareti e vani: pareti interne non portanti, pilastro centrale in c.a., intonacate e tinteggiate, come i soffitti, e le pareti perimetrali, in tutti i vani, nel vano studio è presente un vano armadi in cartongesso rivestito con tipo carta da parati, come il pilastro in c.a.;

pavimenti: in tutti i vani pavimento in parquet a listelli, eccetto il bagno, che ha il pavimento in mattonelle di gres;

porte: porte in legno standard, con porta scorrevole nel vano studio;

rivestimenti vano cucina e vano bagno: nelle pareti perimetrali di detti vani (per la cucina semi perimetrale), vi sono per una certa altezza, rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato;

infissi di accesso al resede esclusivo retro, della camera e dello studio, infisso del bagno:

porte-finestre a due ante, vetro doppio, con struttura in metallo, rivestite in legno, persiane a due ante in p.v.c. colore bianco;

infisso del bagno: infisso ad una anta di forma quadrato, con vetro doppio, e struttura in metallo, rivestito in

legno;
tutti gli infissi, hanno alla loro base, una mensola in pietra serena o similare, compreso il davanzale dell'infisso del bagno;

resede esclusivo retro: il resede esclusivo retro, al quale si accede dalla camera e dallo studio, è pavimentato con betonella autobloccante, esso è delimitato con recinzione in parte in blocco leca splittato e copertina in cotto di laterizio, ed in parte in rete di ferro plastificata verde, con presenza varia di siepe in alloro o similare, in detto resede esclusivo retro, è presente una pensilina costituita con trave e travicelli di legno, ancorata e poggiante su pilastro in muratura e con copertura in materiale leggero, tipo lastra di stifferite con sopra un canniccio o similare, inoltre in detto resede esclusivo retro, è presente una tenda di plastica, e una casetta in legno, ad uso ripostigli, il tutto smontabile e asportabile;

impianti:

impianto termoidraulico:

gas presente, acqua calda e fredda sanitaria, per la cucina ed il bagno, riscaldamento a pavimento in tutti i vani, escluso il bagno che ha un radiatore verticale a parete, bagno con sanitari completi, caldaia murale a condensazione + boiler, posizionato in un angolo della loggia, collegato a pannello solare sulla copertura del fabbricato, per efficientamento energetico, termostato regolazione temperatura, predisposizione split per aria

condizionata;

impianto elettrico:

impianto elettrico sottotraccia 2220v, punti luce, punti accensione con derivatori, punti prese, presenti in ogni vano, quadro elettrico con sezionatori, e salvavita presente, impianto tv, citofonico, rete internet;

impianto smaltimento liquami:

fossa imhoff, presente nel resede esclusivo retro, pozzetto acque grigie, presente nel resede esclusivo fronte, il tutto allacciato alla fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione sito al P.T. corredato di due resedi esclusivi, e facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, risulta, occupato dal debitore sig.ra Cipriano Tiziana.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ATTO DI PROVENIENZA:

il bene oggetto di perizia, appartamento di civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi, è pervenuto

all'esecutato, tramite atto di compravendita, rogato Notaio D'Errico Angelo, in Ponsacco (PI) in data 11 Ottobre 2012, rep.46679/12926, trascritto RR.II. di Pisa, in data 16 ottobre 2012, al n. 11796 part. , con il quale, la Cipriano Tiziana (esecutato), acquista il bene sopradescritto, per la quota di proprietà di 1000/1000, e acquista inoltre, la quota di 1/9 del terreno (strada di lottizzazione privata, di accesso, al fabbricato, cui ne fa parte l'appartamento di civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi), censito al Catasto Terreni di Pisa, al fg. 47, part. 631.

Per la cronistoria del bene immobile, si rimanda all'allegato n. 1, dove vi sono tutti i passaggi degli atti notarili, e gli identificativi catastali, che portano al bene immobile finale compravenduto.

Vedi documento allegato n. 1.

NOTA:L'atto di cv. di acquisto, rogato Notaio D'Errico Angelo, in Ponsacco (PI) in data 11 Ottobre 2012, rep.46679/12926, dove è citata la quota di proprietà acquistata dall'esecutato, pari ad 1/9, della strada di lottizzazione privata di accesso alla u.i. oggetto di perizia, -C.T. fg. 47 part. 631- facente parte di più ampio fabbricato a schiera.

Detta quota di proprietà, non risulta censita ne al Catasto Terreni, ne al Catasto Fabbricati, Al Catasto vi è solo la part. 631, fg. 47, ENTE URBANO, Catasto Terreni; non esiste nulla al Catasto Fabbricati. Probabilmente essa non è stata volturata per dimenticanza, o per altre problematiche. L'ultimo atto riferito ai dati catastali di cui sopra, riguarda il tipo mappale del 2010, con il quale si inseriva l'ente urbano -strada di lottizzazione-, al Catasto Terreni, dalla ditta costruttrice del fabbricato di cui sopra, che ha anche urbanizzato, in particolare la strada di lottizzazione privata medesima. Pertanto, visto quanto sopra, detta quota di proprietà, non è stata pignorata, e di conseguenza ne trascritta ai RR.II. di Pisa.

Vedi documento allegato n. 1 e 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 23/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO IN DATA 11 OTTOBRE 2012 , ATTO PUBBLICO NOTAIO ANGELO D'ERRICO IN PONSACCO (PI) REP. 46680/12927

Iscritto a PISA il 16/10/2012

Reg. gen. 2286 - Reg. part. 2286

Quota: 1000/1000

Importo: € 445.840,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 222.542,00

Rogante: NOTAIO ANGELO D'ERRICO

Data: 11/10/2012

N° repertorio: 46680

N° raccolta: 12927

Note: L'ipoteca volontaria, grava sui seguenti beni immobili: Catasto Fabbricati: Comune di Pontedera, fg. 47, part. 630, sub. 3, cl. A/2, quota 1000/1000

Trascrizioni

• TRIBUNALE DI PISA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PISA il 23/11/2022

Reg. gen. 24374 - Reg. part. 17424

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento, grava sui seguenti beni immobili: Catasto Fabbricati: Comune di Pontedera, fg. 47, part. 630, sub. 3, cl. A/2, quota 1000/1000

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

L'ipoteca volontaria, grava sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Comune di Pontedera, fg. 47, part. 630, sub. 3, cl. A/2, quota 1000/1000

Il pignoramento, grava sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Comune di Pontedera, fg. 47, part. 630, sub. 3, cl. A/2, quota 1000/1000

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area dove è ubicato il fabbricato a schiera, comprendente l'appartamento a civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi, secondo lo strumento urbanistico comunale di Pontedera, è compreso in zona C sottozona C3 semiespansiva residenziale, non satura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile, e retro, corredati di recinzione,-oggetto di perizia-, fa parte di più ampio fabbricato a schiera di due livelli fuori terra, composto da cinque u.i. con resedi esclusivi (compreso quella oggetto di perizia), libero su quattro lati, ed è localizzato in Pontedera, loc. Gello, via delle Calende, ed esso è raggiungibile dalla strada comunale delle Calende, da strada di lottizzazione, e strada privata di lottizzazione denominate via delle

Calende, la cui strada privata di lottizzazione, via delle Calende, porta al civico 40/D-40/E, dal quale si accede direttamente all'appartamento a civile abitazione P.T., tramite accesso pedonale e carrabile, e resede esclusivo, è stato così realizzato:

- Permesso di Costruire n. 30/2009 (P.E. n. 391/2007), rilasciato dal Comune di Pontedera in data 30/03/2009;
- Variante al Permesso di Costruire n. 65/2011 (Pratica Edilizia 489/2011), rilasciato dal Comune di Pontedera in data 04/07/2011, vedi documento allegato n. 10;
- Variante Finale depositata c/o Comune di Pontedera in data 31/03/2012, vedi documento allegato n. 10;
- Comunicazione di Fine Lavori con contestuale Dichiarazione di Conformità ed Attestazione di Abitabilità, presentata al Comune di Pontedera prot. n. 13532 in data 10/04/2012, vedi documento allegato n. 11;
- Attestato di Certificazione Energetica D.P.G.R.T. 25/02/2010 N. 17/R, relativo alla u.i. (classe B) compravenduta, depositato al Comune di Pontedera prot. n. 12643 in data 02/04/2012, vedi documento allegato n. 12.
- Certificazione di conformità impianti: elettrico, e termico, depositati al Comune di Pontedera, in data 10/04/2012, vedi documento allegato n. 13.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Nell'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile, e retro, esistono delle difformità riscontrate:

- 1) il vano cucina presenta una mazzetta in cartongesso intonacata e tinteggiata, a delimitazione del vano, -lato opposto al disimpegno-, (l'altra mazzetta rappresentata nel documento allegato n. 7, riguarda la planimetria catastale da aggiornare);
- 2) il Vano studio, presenta un vano armadi in cartongesso intonacato e tinteggiato, rifinito con carta tipo da parati;
- 3) va rappresentata la pensilina, retro resede esclusivo, nella pianta P.T.;

A supporto di quanto sopra, documento allegato n. 7.

-la tenda di plastica e la casetta in legno, nel resede esclusivo retro, si possono smontare e asportare, perciò si consiglia questa soluzione, o sentire soluzioni alternative c/o l'edilizia privata comunale.

pe i punti n. 1, 2, va presentata una sanatoria c/o l'edilizia privata comunale, tramite un accertamento di conformità art. 209 L.R.T. 65/14 s.m.e.i. , o una C.I.L.A. in sanatoria.

Le spese amministrative comunali, ammontano ad €. 1.050,00 c.a., escluso la spesa per la pratica del tecnico.

Esaminati gli impianti, quali: termoidraulico, ed elettrico, essi si presumono essere a norma, e sicuramente lo sono fino all'epoca della loro realizzazione, come da atto notarile di cv., anno 2012, e i certificati, sono in possesso dell'esecutato, come citato nell'atto notarile di compravendita, e depositati c/o il Comune di Pontedera, nelle pratiche edilizie di cui sopra citate; per una eventuale certificazione e/o adeguamento alle normative vigenti ad oggi, si prevede una spesa di €. 500,00 c.a.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene immobile, appartamento a civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi, facente parte di più ampio fabbricato a schiera; comunque, gli oneri di natura condominiale, -se vi fossero- resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Per natura e caratteristiche, il bene immobile stimato è Bene 1 quale LOTTO UNICO.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - loc. Gello, Via delle Calende n. 40/D-40/E, edificio fabbricato a schiera P.T. e P.1° di quattro u.i. c, piano T
L'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile (posto auto), e retro, corredati di recinzione,-oggetto di perizia-, fa parte di più ampio fabbricato a schiera di due livelli fuori terra, composto da cinque u.i. con resedi esclusivi (compreso quella oggetto di perizia), libero su quattro lati, ed è localizzato in Pontedera, loc. Gello, via delle Calende n. 40/D-40/E, ed esso è raggiungibile dalla strada comunale via delle Calende, da strada di lottizzazione, e strada privata di lottizzazione, denominate via delle Calende, dalla quale -strada privata di lottizzazione-, si accede direttamente all'appartamento a civile abitazione P.T., tramite accesso pedonale e carrabile, e resede esclusivo, civico 40/D-40/E. Servizi: l'area -dove è ubicato il sopradetto fabbricato, e l'appartamento P.T. con due resedi esclusivi, oggetto di perizia-, è di tipo residenziale estensiva, con tipologie circostanti simili al fabbricato a schiera di cui sopra, nelle immediate vicinanze, vi sono parcheggi liberi, nelle vicinanze vi è la presenza di parco giochi, scuola primaria (asilo), luogo di culto, e servizi primari, pubblici, di vicinato, e commerciali. Detta area dove è ubicato il fabbricato di cui sopra e la u.i. oggetto di perizia, è vicina alle cittadine di Pontedera, e Ponsacco, nonché alla superstrada FI-PI-LI. Caratteristiche Urbanistiche: l'area dove è ubicato il fabbricato di cui sopra, comprendente l'appartamento a civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi, secondo lo strumento urbanistico comunale di Pontedera, è compreso in zona C sottozona C3, zona semiespansiva residenziale, non satura. L'appartamento a civile abitazione P.T. h. 2,70 mt., con due resedi esclusivi: -accesso pedonale e carrabile, dalla strada di lottizzazione, al resede esclusivo fronte strada; -loggia; -ingressi dalla loggia e dal resede esclusivo, alla cucina-soggiorno-pranzo; -vano cucina-soggiorno-pranzo; -disimpegno giorno-notte; -camera con accesso al resede esclusivo retro; -studio con vano armadi, con accesso al

resede esclusivo retro; -bagno; -resede esclusivo retro.

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

Valore di stima del bene: € 176.600,00

Per la stima del bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T., -con due resedi esclusivi, e accesso esclusivo, sia pedonale che carrabile- da strada di lottizzazione privata, via delle Calende n. 44/D-44/E, sono stati presi in considerazione:

L'ubicazione, l'orientamento, il piano, l'epoca di costruzione recente del fabbricato, l'inserimento in un fabbricato, quale tipologia a schiera di cinque u.i. di due livelli fuori terra, libero su quattro lati, la zona prettamente residenziale, con tipologie di fabbricati simili;

La presenza di parcheggi liberi nelle immediate vicinanze, la presenza di parco giochi, scuola primaria, un luogo di culto, e la vicinanza ai servizi pubblici, terziari, commerciali, e di vicinato;

La vicinanza ai centri abitati delle cittadine di Pontedera e Ponsacco, da raggiungere con mezzi propri, essendo la zona prettamente residenziale.

La tipologia, lo sviluppo in mq., e la fruibilità architettonica dell'appartamento a civile abitazione al P.T., le finiture, il comfort, con la interconnessione dei due resedi esclusivi fronte e retro.

Viste anche le quotazioni OMI, il borsino immobiliare della prov. di Pisa, e il mercato delle compravendite locali;

Il tutto ha portato a stimare il bene immobile oggetto di perizia, in €. $1.600,00 + €170,00 = €1.770,00$ /mq. arrotondato ad €. 1.800,00/mq., comprensivo dei due resedi esclusivi di circa 100 mq. complessivi, che stimati per il 10% del valore dell'appartamento a civile abitazione P.T., danno un valore pari ad €. $170,00/mq. \times 100mq. = €17.000,00$.

Nella stima di cui sopra, sono state considerate le spese amministrative, per la regolarizzazione del bene immobile in oggetto, sia per il Comune, che per il Catasto, che per l'eventuale adeguamento degli impianti.

Essa influisce, per il 15,7% sui mq. lordi del bene immobile stimato. $99 \text{ mq.} \times 15,7\% = €1.554,00$ arrotondato per eccesso ad €. 1.600,00 (spese amministrative sanatoria bene immobile: Comune €. 1.050,00, Catasto €. 50,00, e preventivabile adeguamento impianti €. 500,00), quindi: €. 178.200,00 - €. 1.600,00 = €. 176.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - loc. Gello, Via delle Calende n. 40/D-40/E, edificio fabbricato a schiera P.T. e P.1° di quattro u.i. c, piano T	0,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 178.200,00	100,00%	€ 176.600,00
Valore di stima:					€ 176.600,00

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

Pontedera, li 16/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documento n. 1 relazione ipo-catastale notarile al ventennio
- ✓ Altri allegati - Documento n. 2 Iscrizione RR.II. di Pisa, del Pignoramento immobiliare
- ✓ Altri allegati - Documento n. 3 visura catastale storica
- ✓ Altri allegati - documento n. 4 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 5 elenco dei subalterni e elenco beni immobili
- ✓ Altri allegati - documento n. 6 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 7 bozza planimetria catastale con correzioni
- ✓ Altri allegati - documento n. 8 visura catastale C.T. fg. 47 part. 631
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - documento n. 9 spese documentate
- ✓ Altri allegati - documento n. 10 documentazione edilizia comunale
- ✓ Altri allegati - documento n. 11 attestazione di abitabilità
- ✓ Altri allegati - documento n. 12 attestato di certificazione energetica
- ✓ Altri allegati - documento n. 13 dichiarazioni conformità impianto elettrico e termico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - loc. Gello, Via delle Calende n. 40/D-40/E, edificio fabbricato a schiera P.T. e P.1° di quattro u.i. c, piano T

L'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile (posto auto), e retro, corredati di recinzione,-oggetto di perizia-, fa parte di più ampio fabbricato a schiera di due livelli fuori terra, composto da cinque u.i. con resedi esclusivi (compreso quella oggetto di perizia), libero su quattro lati, ed è localizzato in Pontedera, loc. Gello, via delle Calende n. 40/D-40/E, ed esso è raggiungibile dalla strada comunale via delle Calende, da strada di lottizzazione, e strada privata di lottizzazione, denominate via delle Calende, dalla quale -strada privata di lottizzazione-, si accede direttamente all'appartamento a civile abitazione P.T., tramite accesso pedonale e carrabile, e resede esclusivo, civico 40/D-40/E. Servizi: l'area -dove è ubicato il sopradetto fabbricato, e l'appartamento P.T. con due resedi esclusivi, oggetto di perizia-, è di tipo residenziale estensiva, con tipologie circostanti simili al fabbricato a schiera di cui sopra, nelle immediate vicinanze, vi sono parcheggi liberi, nelle vicinanze vi è la presenza di parco giochi, scuola primaria (asilo), luogo di culto, e servizi primari, pubblici, di vicinato, e commerciali. Detta area dove è ubicato il fabbricato di cui sopra e la u.i. oggetto di perizia, è vicina alle cittadine di Pontedera, e Ponsacco, nonché alla superstrada FI-PI-LI. Caratteristiche Urbanistiche: l'area dove è ubicato il fabbricato di cui sopra, comprendente l'appartamento a civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi, secondo lo strumento urbanistico comunale di Pontedera, è compreso in zona C sottozona C3, zona semiespansiva residenziale, non satura. L'appartamento a civile abitazione P.T. h. 2,70 mt., con due resedi esclusivi: -accesso pedonale e carrabile, dalla strada di lottizzazione, al resede esclusivo fronte strada; -loggia; -ingressi dalla loggia e dal resede esclusivo, alla cucina-soggiorno-pranzo; -vano cucina-soggiorno-pranzo; -disimpegno giorno-notte; -camera con accesso al resede esclusivo retro; -studio con vano armadi, con accesso al resede esclusivo retro; -bagno; -resede esclusivo retro. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'area dove è ubicato il fabbricato a schiera, comprendente l'appartamento a civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi, secondo lo strumento urbanistico comunale di Pontedera, è compreso in zona C sottozona C3 semiespansiva residenziale, non satura.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - loc. Gello, Via delle Calende n. 40/D-40/E, edificio fabbricato a schiera P.T. e P.1° di quattro u.i. c, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile, e retro, come stato di conservazione generale risulta: buono.		
Descrizione:	L'appartamento a civile abitazione sito al P.T. e corredato di due resedi esclusivi, fronte, con accesso pedonale e carrabile (posto auto), e retro, corredati di recinzione,-oggetto di perizia-, fa parte di più ampio fabbricato a schiera di due livelli fuori terra, composto da cinque u.i. con resedi esclusivi (compreso quella oggetto di perizia), libero su quattro lati, ed è localizzato in Pontedera, loc. Gello, via delle Calende n. 40/D-40/E, ed esso è raggiungibile dalla strada comunale via delle Calende, da strada di lottizzazione, e strada privata di lottizzazione, denominate via delle Calende, dalla quale -strada privata di lottizzazione-, si accede direttamente all'appartamento a civile abitazione P.T., tramite accesso pedonale e carrabile, e resede esclusivo, civico 40/D-40/E. Servizi: l'area -dove è ubicato il sopradetto fabbricato, e l'appartamento P.T. con due resedi esclusivi, oggetto di perizia-, è di tipo residenziale estensiva, con tipologie circostanti simili al fabbricato a schiera di cui sopra, nelle immediate vicinanze, vi sono parcheggi liberi, nelle vicinanze vi è la presenza di parco giochi, scuola primaria (asilo), luogo di culto, e servizi primari, pubblici, di vicinato, e commerciali. Detta area dove è ubicato il fabbricato di cui sopra e la u.i. oggetto di perizia, è vicina alle cittadine di Pontedera, e Ponsacco, nonché alla superstrada FI-PI-LI. Caratteristiche Urbanistiche: l'area dove è ubicato il fabbricato di cui sopra, comprendente l'appartamento a civile abitazione P.T. con due resedi esclusivi, secondo lo strumento urbanistico comunale di Pontedera, è compreso in zona C sottozona C3, zona semiespansiva residenziale, non satura. L'appartamento a civile abitazione P.T. h. 2,70 mt., con due resedi esclusivi: -accesso pedonale e carrabile, dalla strada di lottizzazione, al resede esclusivo fronte strada; -loggia; -ingressi dalla loggia e dal resede esclusivo, alla cucina-soggiorno-pranzo; -vano cucina-soggiorno-pranzo; -disimpegno giorno-notte; -camera con accesso al resede esclusivo retro; -studio con vano armadi, con accesso al resede esclusivo retro; -bagno; -resede esclusivo retro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione sito al P.T. corredato di due resedi esclusivi, e facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, risulta, occupato dal debitore sig.ra Cipriano Tiziana.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO IN DATA 11 OTTOBRE 2012 , ATTO PUBBLICO NOTAIO ANGELO D'ERRICO IN PONSACCO (PI) REP. 46680/12927
Iscritto a PISA il 16/10/2012
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 2286
Quota: 1000/1000
Importo: € 445.840,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 222.542,00
Rogante: NOTAIO ANGELO D'ERRICO
Data: 11/10/2012
N° repertorio: 46680
N° raccolta: 12927
Note: L'ipoteca volontaria, grava sui seguenti beni immobili: Catasto Fabbricati: Comune di Pontedera, fg. 47, part. 630, sub. 3, cl. A/2, quota 1000/1000

Trascrizioni

- **TRIBUNALE DI PISA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 23/11/2022
Reg. gen. 24374 - Reg. part. 17424
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento, grava sui seguenti beni immobili: Catasto Fabbricati: Comune di Pontedera, fg. 47, part. 630, sub. 3, cl. A/2, quota 1000/1000