

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.  
promossa da

*Codice fiscale:*

- *Codice fiscale:* ,

contro

*Codice fiscale:*

VIA (



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE     UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>5</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A     PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15.....</b>	<b>5</b>
Lotto Unico.....	5
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>5</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE         UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>5</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato         A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>5</b>
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE     UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>6</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato     A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15.....</b>	<b>6</b>
Confini .....	6
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE     UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>6</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato     A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15.....</b>	<b>6</b>
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE     UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>6</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato     A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15.....</b>	<b>7</b>
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE     UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>7</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato     A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15.....</b>	<b>7</b>
Precisazioni.....	8
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE     UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>8</b>



<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>8</b>
<b>Patti.....</b>	<b>8</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>8</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>8</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>8</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>8</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>8</b>
<b>Parti Comuni.....</b>	<b>8</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>8</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>8</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>9</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>9</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>9</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>10</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>10</b>



<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>10</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>11</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>11</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>12</b>
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>15</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>16</b>
Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15 .....</b>	<b>17</b>



## INCARICO

All'udienza del 05/07/2023, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email: [segreteria@ingecosrl.com](mailto:segreteria@ingecosrl.com), PEC: [alessandro.panattoni@ingpec.eu](mailto:alessandro.panattoni@ingpec.eu), Tel. 0509711185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento posto al primo piano di più ampio fabbricato condominiale ubicato a Pontedera (PI) - VIA C.COLOMBO, num. 15
- **Bene N° 2** - Garage posto al primo terra di più ampio fabbricato condominiale ubicato a Pontedera (PI) - VIA C.COLOMBO, num. 15

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato condominiale, composto da ingresso, cucina con accesso alla terrazza, soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, tre camere, ed un ripostiglio. L'unità immobiliare risulta corredata inoltre da ripostiglio posto al piano terra del fabbricato condominiale.

**BENE N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato condominiale, con accesso da viabilità interna al compendio immobiliare.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento posto al primo piano di più ampio fabbricato condominiale ubicato a Pontedera (PI) - VIA C.COLOMBO, num. 15
- **Bene N° 2** - Garage posto al primo terra di più ampio fabbricato condominiale ubicato a Pontedera (PI) - VIA C.COLOMBO, num. 15

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

**BENE N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

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



## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

**BENE N° 2** - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

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

- Codice fiscale  
Nata a

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- Codice fiscale  
Nato

Si fa presente che la sig.ra \_\_\_\_\_ e il sig. \_\_\_\_\_ sono coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

Il bene risulta confinare a nord, ad est e ad ovest con affaccio su area condominiale a sud con vano scala condominiale ed altra u.i.u. identificata al sub. 8, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**BENE N° 2** - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

Il bene risulta confinare a nord ed ovest con area condominiale, a sud con altra u.i.u. identificata al sub. 8, ad est con loggiato condominiale, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

## CONSISTENZA

### *Giudizio comoda divisibilità*

Considerata l'articolazione e la conformazione plano-volumetrica dell'appartamento, la natura ed il posizionamento dei posti auto, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere il complesso in lotti separati.

Ai fini della vendita, l'appartamento ed il garage sono stati pertanto racchiusi in due beni distinti ma all'interno di un unico lotto.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO, Locali principali	90,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,90 m	PRIMO



APPARTAMENTO, Terrazza	6,80 mq	7,50 mq	0,30	2,25 mq	-	PRIMO
RIPOSTIGLIO, Locali principali	4,60 mq	6,20 mq	1,00	1,55 mq	2,40 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				113,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,80 mq		

**BENE N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE, Locali principali	14,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	326	9		A2	2	7 vani	114 mq escluse aree scoperte 112 mq	849,57 €	PRIMO	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).  
Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Pontedera e in base al sopralluogo da me effettuato in data 18/09/2023, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti è conforme allo stato dei luoghi.

**BENE N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	326	7		C6	4	14 mq	17 mq	60,01 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).





- vano scala, vano ingresso, disimpegno cantine e pilotis (B.C.N.C. catastalmente individuato al Sub. 1 Mapp. 326 del Fg. 15).

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

**BENE N° 2** - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

---

Per quanto è stato possibile appurare, non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

---

Altezza interna utile: vedi planimetria catastale (Allegato 4)

Str. verticali: cemento armato;

Pareti esterne ed interne: tamponamenti in muratura, divisori interni in muratura;

Pavimentazione interna: gress porcellanato;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo sanitario garantito da caldaia autonoma a gas metano con termosifoni in alluminio, gli scarichi dei servizi convogliano a fognatura pubblica;

Dotazioni condominiali: Si rimanda al paragrafo "Parti Comuni".

**BENE N° 2** - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

---

Str. verticali: cemento armato;

Pareti esterne ed interne: tamponamenti in muratura, divisori interni in muratura;

Pavimentazione interna: gress porcellanato;

Infissi esterni ed interni: porta garage basculante;

Dotazioni condominiali: Si rimanda al paragrafo "Parti Comuni".

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

**BENE N° 2** - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

---

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

**BENE N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2006 al 05/09/2017	<b>CONTRO:</b> A.T.E.R. di Pisa  <b>A FAVORE:</b> COMUNE DI PONTEDERA c.f. 00353170509	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI PONTEDERA	25/05/2006	115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	16/06/2006	13528	8196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2017 ad oggi	<b>CONTRO:</b> COMUNE DI PONTEDERA c.f. 00353170509  <b>A FAVORE:</b> : e	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/09/2017	23	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/09/2017		11640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

**BENE N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE**, a garanzia del pagamento del prezzo residuo dilazionato  
Iscritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Reg. gen. \_\_\_\_\_ Reg. part. 2913  
A favore di COMUNE DI PONTEDERA  
Contro \_\_\_\_\_  
Rogante \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_\_  
N° repertorio: \_\_\_\_\_

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Reg. gen. \_\_\_\_\_ Reg. part. \_\_\_\_\_  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Reg. gen. \_\_\_\_\_ Reg. part. \_\_\_\_\_  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

**BENE N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

---

L'area dove sorge il complesso edilizio di cui i beni in oggetto fanno parte è ricompresa nell'UTOE 1B2a - Pontedera Est - Zona B - Sottozona B2 "Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare" di cui all'Art. 8 delle NTA di Zona e art. 54 delle NTA di Riferimento. Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, precisamente alla lett. G dell'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" e ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267 all'interno di "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

**BENE N° 2 - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBIcato A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15**

---

Per quanto è stato possibile appurare dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pontedera (PI), il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente, sono stati oggetto di:



- **Autorizzazione Edilizia num. 189** del 25/10/1967, a nome I.A.C.P., inerente il Lotto B;
- **Variante num. 98** del 10/05/1969, a nome I.A.C.P., inerente il Lotto B;
- **Licenza di costruzione 39/73 DEL 10/03/1973**, a nome I.A.C.P.;
- **Richiesta Abitabilità** prot. gen. 62669-62670 del 30/11/1970.

Dal sopralluogo effettuato in data 18/09/2023, relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono state riscontrate alcune difformità edilizie interne di lieve entità rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico che è stato possibile consultare, nella pratica sopra riportata.

A giudizio dello scrivente risultano sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in difformità.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (All. 06).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

**BENE N° 2** - GARAGE POSTO AL PRIMO TERRA DI PIÙ AMPIO FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA C.COLOMBO, NUM. 15

Dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che l'unità immobiliare ed i posti auto scoperti fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "CONDOMINIO VIA COLOMBO", codice fiscale amministrato da "STUDIO

Da informazioni assunte, ad oggi i pagamenti delle quote scadute risultano regolari, non sussistono quindi da parte del soggetto esecutato debiti pregressi nei confronti del condominio.

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: 659,05 €

Totale spese per l'anno in corso e precedente: 966,67 €

Importo spese straordinarie già deliberate: non risultano spese straordinarie già deliberate.

Millesimi di spese - Generali fabbricato: 675,05

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

La stima degli immobili è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione



e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali. Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinseco determinato con i criteri di cui sopra, ovvero:

- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria;
- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente;
- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica;
- Eventuali costi dovuti all'occupazione di terzi dei beni oggetto di procedura.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento posto al primo piano di più ampio fabbricato condominiale ubicato a Pontedera (PI) - VIA C.COLOMBO, num. 15  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato condominiale, composto da ingresso, cucina con accesso alla terrazza, soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, tre camere, ed un ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 326, Sub. 9, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Garage posto al primo terra di più ampio fabbricato condominiale ubicato a Pontedera (PI) - VIA C.COLOMBO, num. 15  
Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato condominiale, con accesso da viabilità interna al compendio immobiliare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 326, Sub. 7, Categoria C6

LOTTO UNICO					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento posto al primo piano di più ampio fabbricato condominiale ubicato a Pontedera (PI) - VIA C.COLOMBO, num. 15	113,80 mq	€ 1.000,00	€ 113.800,00	1,00	€ 113.800,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage posto al primo terra di più ampio fabbricato condominiale ubicato a Pontedera (PI) - VIA C.COLOMBO, num. 15	17,00 mq	€ 650,00	€ 11.050,00	1,00	€ 11.050,00
				<b>TOT.</b>	<b>€ 124.850,00</b>
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)</b>					
<b>Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto</b>	-10%				-€ 12.485,00
<b>Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato</b>					-€ 5.000,00
<b>Detrazione per copertura in eternit</b>					
<b>Detrazione per immobile occupato da terzi</b>					
<b>Stato d'uso e manutenzione</b>					
<b>Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</b>					
<b>Eventuali spese condominiali insolute desumibili da atti trascritti</b>					
<b>VALORE TOTALE DI STIMA</b>					<b>€ 107.365,00</b>

**VALORE IN CIFRA TONDA DELL'INTERA PROPRIETA': 107.000,00 € (centodossessemila/00)**

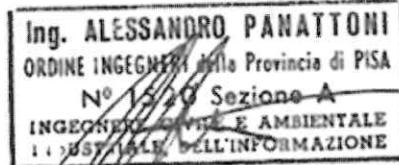
**VALORE IN CIFRA TONDA DELLA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA': 53.500,00 €**

**(cinquantatremilacinquecento/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.

Pisa, li 06/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Panattoni Alessandro

*Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82*

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Pignoramento
- ✓ N° 2 - Relazione notarile
- ✓ N° 3 - Conservatoria
- ✓ N° 4 - Catasto
- ✓ N° 5 - Ricerca pratiche edilizie
- ✓ N° 6 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 - Riepilogo, Schema, Formalità

