
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Camberini Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2018 del R.G.E.

promossa da

UNIPOLBANCA SPA

Codice fiscale: 03719580370

contro

CECCANTI MARIA EMILIA

Codice fiscale: CCCMML62P41G843L

PUGI ENRICO

Codice fiscale: PGUNRC62E15G843L



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2018 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4.....	25



INCARICO

All'udienza del 12/06/2018, il sottoscritto Geom. Camberini Gianluca, con studio in Via C. Matteucci 38 -, Centro Forum - Scala F, Piano Primo - Studio Lab.A - 56100 - Pisa (PI), email info@laboratoriodiarchitettura.eu, PEC gianluca.camberini@geopec.it, Tel. 050 544905, Fax 050 6138524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di maggior fabbricato residenziale condominiale, ubicato in Pontedera(PI) Via Profeti n.1. L'appartamento in oggetto, accessibile dal piano terra a mezzo di resede, ingresso e vano scala condominiale (sprovvisto di ascensore), risulta composto internamente da ingresso in soggiorno, locale cucina/pranzo e n. 2 camere oltre disimpegno, bagno, w.c. e n. 2 ampie terrazze in affaccio una sul fronte est (duplice accesso dal soggiorno e dalla camera) e l'altra sul fronte ovest (duplice accesso dalla cucina-pranzo e dall'altra camera); l'unità in oggetto risulta inoltre corredata in proprietà esclusiva da un soprastante locale soffitta (piano quarto), accessibile sia internamente dal soggiorno tramite scala a chiocciola, che esternamente tramite porta nel disimpegno del vano scala, e, da un locale cantina posto al piano terra ed accessibile mediante corridoio comune condominiale.

Costituisce parte integrante dell'unità residenziale in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'appartamento fa parte con particolare riferimento alla comunanza tra i fabbricati identificati dalle particelle 487 (condominio in oggetto) e particella 380 (limitrofo condominio) del cortile comune (part 488) e della comunanza tra tutti e tre i fabbricati del complesso immobiliare del locale identificato dalla particella 380 sub. 9. Il tutto come meglio specificato nel titolo di provenienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Piena proprietà di locale garage, posto al piano terra del Fabbricato Condominiale in cui è ubicato l'appartamento di cui al bene n. 1, costituito da un unico vano di forma rettangolare avente accesso sia carrabile esterno che pedonale interno al corridoio comune condominiale.



Costituisce parte integrante dell'unità residenziale in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'appartamento fa parte con particolare riferimento alla comunanza tra i fabbricati identificati dalle particelle 487 (condominio in oggetto) e particella 380 (limitrofo condominio) del cortile comune (part 488) e della comunanza tra tutti e tre i fabbricati del complesso immobiliare del locale identificato dalla particella 380 sub. 9. Il tutto come meglio specificato nel titolo di provenienza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

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

- **CECCANTI MARIA EMILIA (Proprietà 1/2)**
[REDACTED]
- **PUGI ENRICO (Proprietà 1/2)**
Codice fiscale: PGUNRC62E15G843U

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

- **CECCANTI MARIA EMILIA (Proprietà 1/2)**
- **PUGI ENRICO (Proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

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

- **LECCANTI MARIA EMILIA** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: CCCMML62P41G843I
- **PUGIENRICO** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: PGIUNRC62E15G843I

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

- **LECCANTI MARIA EMILIA** (Proprietà 1/2)
- **PUGIENRICO** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

L'appartamento in oggetto complessivamente confina per più lati in affaccio sul cortile comune (part. 488), con proprietà **Paoletti Emilio** e **Paoletti Riccardo** e vano scala condominiale (sub. 4) . Il tutto salvo se altri o miglior confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Il garage in oggetto complessivamente confina con cortile condominiale (part 488), proprietà **Macelloni Ilana** e **Lurini Andrea**, corridoio comune (sub. 4) e con proprietà **Luigi Ed** e **Rosini Giuseppe**. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,72 m	3
balconi coperti	25,00 mq	27,00 mq	0,15	4,05 mq	0,00 m	3



soffitta	19,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	1,70 m	4
cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	2,40 m	t
Totale superficie convenzionale:				126,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	2,40 m	t
Totale superficie convenzionale:				6,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1985 al 31/12/1985	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 487, Sub. 27 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 994,18 Piano t-3-4
Dal 31/12/1985 al 02/07/2004	[REDACTED] ROMITI Daniela, nata a PALATA 30/12/1954 C.F. RMIDNL541706254C Proprietà in regime di comunione dei beni 2) ROSINI Roberto, nato a PALATA 12/01/1949 C.F. RSNRRT49A17G254W, Proprieta in regime di comunione	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 487, Sub. 27 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 994,18 Piano t-3-4
Dal 02/07/2004 al 21/09/2018	[REDACTED] CECCANTI Maria Emilia, nata a MONTEDELLA 01/09/1962 C.F. CCCCML62P41G843I, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con MILE ENNICA 23 PUGL Emilio, nato a MONTEDELLA 15/05/1962 C.F. GGUNRC62B1AG843U, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con CECCANTI MARIA EMILIA	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 487, Sub. 27 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 994,18 Piano t-3-4



Dal 21/09/2018 al 24/09/2018	LI CECCANTI Maria Emilia, nata a PONTEDERA il 01/09/1962, C.F. CCMML62P41G843I, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con PUGI ENRICO 2) PUGI Enrico, nato a PONTEDERA il 15/05/1962, C.F. PGUNRC62E15G843U, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con CECCANTI MARIA EMILIA	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 487, Sub. 27 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano t-3-4
------------------------------	---	--

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1985 al 31/12/1985		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 487, Sub. 15 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 93,38 Piano t
Dal 31/12/1985 al 02/07/2004	LI FROMITI Daniela, nata a PALAIA il 30/12/1954 C.F. RMTDNL54T70G254C, Proprietà in regime di comunione dei beni 2) ROSINI Roberto, nato a PALAIA il 12/01/1959, C.F. RSNRR149A17G254W, Proprietà in regime di comunione	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 487, Sub. 15 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 93,38 Piano t
Dal 02/07/2004 al 24/09/2018	LI CECCANTI Maria Emilia, nata a PONTEDERA il 01/09/1962, C.F. CCMML62P41G843I, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con PUGI ENRICO 2) PUGI Enrico, nato a PONTEDERA il 15/05/1962, C.F. PGUNRC62E15G843U, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con CECCANTI MARIA EMILIA	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 487, Sub. 15 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 93,38 Piano t

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	487	27		A2	3	6 vani	131	852,15	t-3-4	

Corrispondenza catastale

Si precisa che lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato lo scorso 17 luglio 2018 non corrispondeva alla planimetria catastale in atti a quel momento, bensì alla situazione originaria riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato. In tal senso lo scrivente CTU, previa autorizzazione del Giudice delegato, ha provveduto a redigere e presentare la nuova Planimetria Catastale aggiornata ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

L'attuale identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione n.15742.1/2018 del 21/09/2018 (Prot.n.PI0060202) presentata dallo scrivente CTU per esatta rappresentazione grafica dello stato rilevato e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni. L'attuale Classamento proposto è stato modificato rispetto a quello precedente a causa della "fusione" di due vani. La planimetria precedentemente in atti risultava essere quella d'impianto prot. n.382.6/1985 del 22/02/1985 in atti dal 02/04/1990.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	487	15		C6	6	16 mq	18	93,38	t	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato corrisponde a quanto riportato graficamente nella Planimetria Catastale in atti.

L'attuale identificazione catastale è stata originata in forza della dichiarazione di costituzione n.382.6/1985 del 22/02/1985 in atti dal 02/04/1990.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

In riferimento ai quesiti specifici formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa quanto segue:

- 1) Richiesta di proroga dei termini di presentazione - In data 25/07/2018 lo scrivente CTU, stante la mancata corrispondenza dello stato dei luoghi dell'appartamento rilevato con la planimetria catastale in atti, ha formalmente fatto istanza a codesto spett.le giudice di proroga del deposito CTU al 30/09/2018 (stabilita inizialmente al 26/08/2018 - 30 giorni prima dell'udienza fissata del 25/09/2018), proroga poi autorizzata in data 27/07/2018 ed udienza rinviata al 11/12/2018.
- 2) Sopralluogo del bene eseguito - Il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare alle parti apposite comunicazione di conferimento dell'incarico con indicazione della data e luogo di inizio delle



operazioni peritali inerenti l'accesso al bene pignorato (fissato per il 17/07/2018 alle ore 17:30) attraverso l'invio al legale rappresentante degli esecutati (**Avv.to Alberto Andreoli**) in data 29/06/2018 di apposito messaggio di posta elettronica certificata. Il suddetto Avviso di sopralluogo è stato inviato per conoscenza anche al Legale del creditore procedente **[REDACTED]** (**Avv.to Andrea Graziosi**) ed al Legale del Creditore Intervento **[REDACTED]** (**Avv.to Carlo Andrea Volpi**). In data 17/07/2018 alle ore 17:30, così come stabilito, il sottoscritto si è recato presso il bene pignorato e, alla presenza degli esecutati, ha avuto modo di accedere internamente allo stesso e di eseguire apposito rilievo metrico-fotografico.

Lo scrivente precisa che, per la redazione e presentazione della planimetria catastale aggiornata di cui al punto precedente, in data 27/08/2018, previo accordi telefonici con gli esecutati, si è recato nuovamente presso il bene esecutato per le misurazioni di dettaglio necessarie alla presentazione della planimetria aggiornata.

3)Corrispondenza dati Pignoramento - I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento corrispondono alle attuali certificazioni in atti.

4)Verifica formalità/vincoli/oneri - In riferimento alla verifica di accertamento di formalità, vincoli o oneri in genere anche di natura condominiale si precisa che non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, se non quelli derivanti per natura, tipologia, costruzione e consuetudine dal fabbricato stesso, con particolare riferimento alle parti/locali comuni condominiali meglio descritte nel titolo di provenienza. In riferimento agli oneri di natura condominiale, lo scrivente ha accertato che i beni esecutati in oggetto ricadono all'interno di maggior Fabbricato Condominiale denominato "Condominio **[REDACTED]**, via Profeti 1 e 1 a 56025 Pontedera - C.F. **[REDACTED]**" attualmente amministrato dalGeom. **Simone Landi**, con studio in Pontedera **Via Maria Enriquez Agnoletti n. 2**. Gli oneri condominiali specifici dell'unità in oggetto risultano riportati nel paragrafo "Vincoli od Oneri Condominiali".

5)Conformità Impiantistica - L'appartamento in oggetto risulta dotato di impianto elettrico autonomo del tipo sottotraccia (dotato di interruttore differenziale) e di impianto idro-termo-sanitario alimentato da caldaia a gas metano ubicata nel terrazzo lato est e costituito da radiatori in alluminio. Si precisa che per gli impianti presenti, realizzati a norma secondo le normative vigenti all'epoca della loro installazione, non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità.

6)Certificazione Energetica - L'appartamento in oggetto ricade nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ. Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39, ed in tal senso dovrà essere dotato di specifico A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), Attestato che lo scrivente non ha reperito negli atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

vedi bene n.1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Il fabbricato condominiale in cui è inserito l'appartamento in oggetto risulta ubicato in un contesto residenziale posto nel comune di Pontedera ed è caratterizzato da una struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura e solai in latero-cemento. Le finiture sono quelle tipiche dei fabbricati civili con facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato in oggetto, si presenta in discrete condizioni di



manutenzione sia esterne che interne; l'atrio e vano scala comune risultano rivestiti in marmo e il cortile condominiale risulta in parte a verde e in parte pavimentato in autobloccanti. L'appartamento eseguito in oggetto, risulta in discrete condizioni di manutenzione interne. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

vedi bene n. 1

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Costituisce parte integrante dell'unità residenziale in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'appartamento fa parte con particolare riferimento alla comunanza del cortile comune (part 488) ai fabbricati identificati dalle particelle 487 (condominio in oggetto) e particella 380 (limitrofo condominio) e della comunanza del locale identificato dalla particella 380 sub. 9 con tutti e tre i fabbricati del complesso immobiliare. Il tutto come meglio specificato nel titolo di provenienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Costituisce parte integrante dell'unità residenziale in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'appartamento fa parte con particolare riferimento alla comunanza tra i fabbricati identificati dalle particelle 487 (condominio in oggetto) e particella 380 (limitrofo condominio) del cortile comune (part 488) e della comunanza tra tutti e tre i fabbricati del complesso immobiliare del locale identificato dalla particella 380 sub. 9. Il tutto come meglio specificato nel titolo di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

L'appartamento in oggetto risulta caratterizzato da infissi originari dell'epoca di costruzione caratterizzati da portoncino d'ingresso in legno (non blindato), porte interne in legno tamburato, finestre in legno con inserti in vetro singolo ed in buono stato di manutenzione. La pavimentazione interna risulta essere costituita da piastrelle di ceramica con una parte in parquet di legno per il locale sottotetto/mansarda. I bagni, caratterizzati da pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, risultano entrambi dotati di lavabo, w.c, bidet e cabina doccia.

L'impianto elettrico, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, risulta di tipo autonomo, sottotraccia e dotato di idoneo interruttore differenziale.

L'impianto idro-termo-sanitario, anch'esso realizzato all'epoca della costruzione e probabilmente successivamente adeguato, risulta costituito da radiatori in alluminio alimentati da un caldaia a gas metano posta nel terrazzo lato est.

L'unità in oggetto risulta inoltre dotata di impianto telefonico, citofonico, e tv/sat e di impianto di climatizzazione nel vano sottotetto/mansarda.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Il garage in oggetto risulta caratterizzato da porta basculante carrabile di accesso oltre a portoncino metallico interno e da pavimenti interni in piastrelle di Klinker.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

In merito allo stato di occupazione del bene si precisa che, così come verificato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'appartamento in oggetto risulta occupato dagli esecutati che stabilmente vi risiedono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

In merito allo stato di occupazione del bene si precisa che, così come verificato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'appartamento in oggetto risulta occupato dagli esecutati che stabilmente vi risiedono.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1985 al 02/07/2004	ROMITI Daniela, nata a ALAIA il 30/12/1954 C.F. MI DNL5417062544 proprietà in regime di comunione dei beni con OSINI Roberto, nato ALAIA il 17/01/1949 C.F. SNRKT49A170254V proprietà in regime di comunione	atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzo Martini	31/12/1985	210395	23425
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	30/01/1986	1908	1497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2004	CECCANTI Maria Emilia nata a PONTEDERA il 11/09/1962 C.F. CCMM162P416843I proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con UGL'ENRICO 2) PUGL' Enrico, nato a PONTEDERA il 15/03/1962 C.F. CCNR662E156843I proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con CECCANTI MARIA EMILIA	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Dell'Antico	02/07/2004	115931	11088
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	03/07/2004	13664	8537
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		pontedera	02/07/2004	1942	1T

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1985 al 02/07/2004	ROMITI Daniela, nata a ALAIA il 30/12/1954 C.F. MI DNL5417062544 proprietà in regime di comunione dei beni con OSINI Roberto, nato	Atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzo Martini	31/12/1985	210395	23425

	ALATA I 17/01/1949 C.F. SSNRRT49A170254W Proprietà in regime di comunione	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	30/01/1986	1908	1497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2004 al 24/09/2018	CECCANTI Maria Emilia nata a PONTEDERA 01/09/1962 C.F. CCMMNL62P416843I Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con PUGI ENRICO 2/PUGI Enrico, nato a PONTEDERA 15/05/1962 C.F. PUNRUC62E150843II Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con CECCANTI MARIA EMILIA	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dell'Antico Giulio	02/07/2004	115931	11088
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	03/07/2004	13664	8537
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	02/07/2004	1942	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 24/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 06/07/2004
 Reg. gen. 13822 - Reg. part. 3307
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A.**
 Contro **PUGI ENRICO, CECCANTI MARIA EMILIA**



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Giulio Dell'Antico

Data: 02/07/2004

N° repertorio: 115932

N° raccolta: 11089

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 21/05/2010

Reg. gen. 9811 - Reg. part. 2028

Importo: € 332.437,98

A favore di **UNIPOL BANCA SPA**

Contro **PUGIENRICO, CECCANTI MARIA EMILIA**

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.218,99

Rogante: Giulio Dell'Antico

Data: 20/05/2010

N° repertorio: 142264

N° raccolta: 17559

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 30/01/2018

Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1187

A favore di **UNIPOL BANCA SPA**

Contro **PUGIENRICO, CECCANTI MARIA EMILIA**

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

- 1) ipoteca volontaria del 06/07/2004 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2) ipoteca volontaria del 21/05/2010 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2) pignoramento immobiliare Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 24/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Vedi Bene n. 1



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

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.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, lo scrivente ha potuto rilevare che il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento in oggetto, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 171 rilasciata dal comune di Pontedera in data 06/11/1979 (pratica edilizia 71/79) e successive varianti n. 2 del 08/01/1982 (pratica edilizia n. 260/81), variante n. 125 del 22/07/1983 (pratica edilizia n. 75/83) variante n. 141 del 29/06/1984 (pratica edilizia n. 242/84) ed abitabilità n. 67 rilasciata in data 27/07/1985.

Successivamente l'appartamento esecutato non è stato oggetto di nessun ulteriore titolo abilitativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente, in fase di sopralluogo, ha riscontrato varie difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo, rappresentato dalla planimetria allegata alla concessione in variante n.125/1983 e concernenti in:

-Demolizione di tramezzo interno e tamponamento di vano porta interno, atte alla costituzione dell'attuale locale cucina-pranzo al posto dei 2 precedenti locali Cucina e Camera;

-Realizzazione di alcune spallette interne al locale bagno;

-Presenza di cavedio impianti all'interno del w.c.;

-Modifica dei tramezzi interni al soggiorno, realizzazione di varco/taglio nel solaio/soffitto atto al collegamento diretto con il soprastante vano sottotetto/mansarda mediante installazione di scala a chiocciola in legno.

In merito al collegamento di cui sopra con modifica del solaio si precisa quanto segue:

-Non è stato possibile risalire alla data di realizzazione degli abusi (sicuramente eseguiti dagli esecutati in seguito al loro acquisto del 02/07/2004);

-Non è stato possibile verificare/accertarsi dell'esatta tipologia dei lavori strutturali eseguiti in fase di apertura del varco/taglio nel solaio di collegamento fra il soggiorno e il soprastante locale sottotetto/mansarda;

Il sottoscritto, in seguito anche ad i colloqui intercorsi con i tecnici del comune di Pontedera, ha appurato che le per le suddette difformità, anche in considerazione delle suddette precisazioni, si prospettano due diverse possibilità:

1)le opere strutturali sono state realizzate con i dovuti criteri tecnico-costruttivi ed in conformità con le normative anti-sismiche; in tal caso le opere risulterebbero ad oggi sanabili mediante la



presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi degli artt. 182 e 209 della L.R. 65/2014.

2)le opere strutturali NON state realizzate con i dovuti criteri tecnico-costruttivi e pertanto in difformità delle normative anti-sismiche; in tal caso le opere NON risulterebbero sanabili e pertanto si renderebbe necessario il ripristino delle strutture del solaio e la rimozione della scala.

In riferimento alle altre modifiche interne rilevate (cucina/pranzo ed ai bagni/w.c.), si precisa che le stesse risultano conformi dal punto di vista urbanistico-edilizio, e, essendo le stesse configurabili come semplici opere di manutenzione straordinaria soggette a C.I.L.A. (art. 136 comma 2 lettera b della L.R. 65/2014), secondo l'attuale legge regionale, non possono essere oggetto di regolarizzazione attraverso la presentazione di apposito accertamento di conformità e pertanto debbono considerarsi "opere non difformi". Detta regolarizzazione delle modifiche interne potrà avvenire solo ed esclusivamente se collegata alla "eventuale" conformità degli interventi strutturali relativi alla suddetta scala interna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

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.

vedi bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente ha accertato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo e lo stato legittimo, rappresentato dalla planimetria allegata alla concessione in variante n.125/1983.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 599,93

I Beni eseguiti in oggetto ricadono all'interno di maggior Fabbricato Condominiale denominato "Condominio [REDACTED], via Profeti 1 e 1 a 56025 Pontedera – C.F. [REDACTED]" attualmente amministrato dal Geom. [REDACTED], con studio in [REDACTED].

Lo scrivente CTU ha richiesto ed ottenuto dallo stesso Amministratore in data 09/07/2018, apposita sua Dichiarazione/attestante quanto segue:

-Assenza di spese straordinaria già deliberate;

-L'importo medio annuo di spese condominiali riferite ai beni in oggetto sono pari ad euro 750,00;

-Gli eseguiti risultano pendenti del pagamento di un saldo di € 599,93 di spese condominiali arretrate;

-Alla data della dichiarazione non risultano essere in corso procedimenti di recupero crediti verso gli eseguiti per la suddetta pendenza.

Il tutto come meglio evidenziato nella Documentazione allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 599,93

vedi bene n. 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di maggior fabbricato residenziale condominiale, ubicato in Pontedera(PI) Via Profeti n.1. L'appartamento in oggetto, accessibile dal piano terra a mezzo di resede, ingresso e vano scala condominiale (sprovvisto di ascensore), risulta composto internamente da ingresso in soggiorno, locale cucina/pranzo e n. 2 camere oltre disimpegno, bagno, w.c. e n. 2 ampie terrazze in affaccio una



sul fronte est (duplice accesso dal soggiorno e dalla camera) e l'altra sul fronte ovest (duplice accesso dalla cucina-pranzo e dall'altra camera); l'unità in oggetto risulta inoltre corredata in proprietà esclusiva da un soprastante locale soffitta (piano quarto), accessibile sia internamente dal soggiorno tramite scala a chiocciola, che esternamente tramite porta nel disimpegno del vano scala, e, da un locale cantina posto al piano terra ed accessibile mediante corridoio comune condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 487, Sub. 27, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 133.000,00

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO - Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

CRITERI ESTIMATIVI - Lo scrivente, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, ritiene congruo andare determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggi periziati secondo il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.). Detto metodo permette di andare a comparare l'immobile da valutare con altri immobili simili di prezzo noto recentemente compravenduti o attualmente sul mercato immobiliare. Per l'applicazione del MCA si devono poi compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

RICERCA DI COMPARABILI - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente è stato possibile reperire due compravendite di immobili simili/comparabili a quello pignorato in oggetto effettuate nel medesimo complesso negli ultimi sei mesi. Dall'analisi dei predetti contratti sono stati rilevati i relativi prezzi di acquisto, planimetrie e superfici e poi analizzate successivamente le rispettive caratteristiche. Per i 2 comparabili rilevati (immobili di confronto) lo scrivente CTU ha provveduto a determinarne il prezzo marginale ed il prezzo corretto delle rispettive caratteristiche per poi andare a calcolare per confronto il valore commerciale del nostro immobile (subject).

DETERMINAZIONE PARAMETRO UNITARIO DI VENDITA - Dalle suddette verifiche di confronto è emerso un parametro unitario di vendita pari a circa 1.050,00 €/mq di superficie commerciale. Il tutto come meglio riportato nell'allegata Tabella di Calcolo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t
Piena proprietà di locale garage, posto al piano terra del Fabbricato Condominiale in cui è ubicato l'appartamento di cui al bene n. 1, costituito da un unico vano di forma rettangolare avente accesso sia carrabile esterno che pedonale interno al corridoio comune condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 487, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.000,00
vedi bene n. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
-------------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4	126,05 mq	1.050,00 €/mq	€ 133.000,00	100,00	€ 133.000,00
Bene N° 2 - Garage Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t	6,80 mq	1.050,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 140.000,00

Valore di stima: € 140.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 119.000,00

In considerazione delle spese relative al Saldo Condominiale (€ 600 circa – vedi paragrafo Vincoli od Oneri Condominiali), di quelle occorrenti per la cancellazione dei vincoli pregiudizievoli (€ 364 + spese notarili – vedi paragrafo Formalità Pregiudizievoli) e di quelle legate all'eventuale sanatoria e/o ripristino dello stato legittimo (costo edile-tecnico-amministrativo medio stimato in € 4.000,00), del perpetuarsi del periodo negativo del mercato immobiliare (fase di recessione) e del sempre più difficile accesso al credito che penalizza fortemente anche la vendita forzata all'Asta degli immobili, lo scrivente, considerando inoltre lo stato di occupazione da parte degli esecutati, ai fini dell'assegnazione del valore a base d'asta, ha ritenuto congruo andare a deprezzare del 15% il suddetto valore di stima rilevato per comparazione.

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 27/09/2018

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure attuali e storiche



- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale in atti dell'appartamento
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale precedente dell'appartamento
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale in atti del garage
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 7 Foto - tavola fotografica
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Conformità edilizia
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - dichiarazione spese condominiali
- ✓ N° 11 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 12 Altri allegati - pannello stima MCA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di maggior fabbricato residenziale condominiale, ubicato in Pontedera(PI) Via Profeti n.1. L'appartamento in oggetto, accessibile dal piano terra a mezzo di resede, ingresso e vano scala condominiale (sprovvisto di ascensore), risulta composto internamente da ingresso in soggiorno, locale cucina/pranzo e n. 2 camere oltre disimpegno, bagno, w.c. e n. 2 ampie terrazze in affaccio una sul fronte est (duplice accesso dal soggiorno e dalla camera) e l'altra sul fronte ovest (duplice accesso dalla cucina-pranzo e dall'altra camera); l'unità in oggetto risulta inoltre corredata in proprietà esclusiva da un soprastante locale soffitta (piano quarto), accessibile sia internamente dal soggiorno tramite scala a chiocciola, che esternamente tramite porta nel disimpegno del vano scala, e, da un locale cantina posto al piano terra ed accessibile mediante corridoio comune condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 487, Sub. 27, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t
Piena proprietà di locale garage, posto al piano terra del Fabbricato Condominiale in cui è ubicato l'appartamento di cui al bene n. 1, costituito da un unico vano di forma rettangolare avente accesso sia carrabile esterno che pedonale interno al corridoio comune condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 487, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 119.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano T-3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 487, Sub. 27, Categoria A2	Superficie	126,05 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale in cui è inserito l'appartamento in oggetto risulta ubicato in un contesto residenziale posto nel comune di Pontedera ed è caratterizzato da una struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura e solai in latero-cemento. Le finiture sono quelle tipiche dei fabbricati civili con facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato in oggetto, si presenta in discrete condizioni di manutenzione sia esterne che interne; l'atrio e vano scala comune risultano rivestiti in marmo e il cortile condominiale risulta in parte a verde e in parte pavimentato in autobloccanti. L'appartamento eseguito in oggetto, risulta in discrete condizioni di manutenzione interne. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di maggior fabbricato residenziale condominiale, ubicato in Pontedera(PI) Via Profeti n.1. L'appartamento in oggetto, accessibile dal piano terra a mezzo di resede, ingresso e vano scala condominiale (sprovvisto di ascensore), risulta composto internamente da ingresso in soggiorno, locale cucina/pranzo e n. 2 camere oltre disimpegno, bagno, w.c. e n. 2 ampie terrazze in affaccio una sul fronte est (duplice accesso dal soggiorno e dalla camera) e l'altra sul fronte ovest (duplice accesso dalla cucina-pranzo e dall'altra camera); l'unità in oggetto risulta inoltre corredata in proprietà esclusiva da un soprastante locale soffitta (piano quarto), accessibile sia internamente dal soggiorno tramite scala a chiocciola, che esternamente tramite porta nel disimpegno del vano scala, e, da un locale cantina posto al piano terra ed accessibile mediante corridoio comune condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In merito allo stato di occupazione del bene si precisa che, così come verificato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'appartamento in oggetto risulta occupato dagli esecutati che stabilmente vi risiedono.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Paris Profeti 1, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 487, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	6,80 mq
Stato conservativo:	vedi bene n. 1		
Descrizione:	Piena proprietà di locale garage, posto al piano terra del Fabbricato Condominiale in cui è ubicato l'appartamento di cui al bene n. 1, costituito da un unico vano di forma rettangolare avente accesso sia carrabile esterno che pedonale interno al corridoio comune condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In merito allo stato di occupazione del bene si precisa che, così come verificato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'appartamento in oggetto risulta occupato dagli esecutati che stabilmente vi risiedono.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA PARIS PROFETI 1, PIANO T-3-4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 06/07/2004
Reg. gen. 13822 - Reg. part. 3307
Importo: € 100.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Giulio Dell'Antico
Data: 02/07/2004
N° repertorio: 115932
N° raccolta: 11089
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 21/05/2010
Reg. gen. 9811 - Reg. part. 2028
Importo: € 332.437,98
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 116.218,99
Rogante: Giulio Dell'Antico
Data: 20/05/2010
N° repertorio: 142264
N° raccolta: 17559

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 30/01/2018
Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1187
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

