TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.500,00 14

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

INCARICO

All'udienza del 02/09/2025, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2025 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 Dell'Argine

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano terra lato nord ovest dello stesso, con ingresso esterno dal resede privato, composto da ingresso - pranzo - cottura, disimpegno notte, bagno e camera, con annessi quali pertinenze esclusive due resedi immediatamente vicino all'immobile. Ai resedi si accede mediante stradina a comune con altra unità immobiliare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Dell'Argine

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted]

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

CONFINI

L'appartamento con resede esclusivo confina a nord con sub 3 bcnc strada a comune dei sub 13 e 18; a ovest con il sub 18 proprietà [redacted] a sud con il sub 12 proprietà [redacted] a est con il sub 11 proprietà Giacomarra Zucca. Il terreno confina a nord con la part. 325 [redacted] a ovest con il sub 18 proprietà [redacted] a sud con il sub 3 bcnc comune ai sub 13 e 18, a est con il sub 11 proprietà [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,40 mq	49,20 mq	1	49,20 mq	2,72 m	T
Cortile	32,60 mq	32,60 mq	0,1	3,26 mq	0,00 m	T
Cortile	83,20 mq	83,20 mq	0,1	8,32 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**60,78 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**60,78 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/05/1975** al **05/08/2002**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 46 Qualità Seminativo arborato Cl.01 Superficie (ha are ca) 11050 Reddito dominicale € 74,36 Reddito agrario € 51,36
Dal **05/08/2002** al **19/06/2003**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 326 Qualità Seminativo arborato Cl.01 Superficie (ha are ca) 650 Reddito dominicale € 4,37 Reddito agrario € 3,02
Dal **19/06/2003** al **05/04/2005**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 326 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 650 Reddito dominicale € 3,06 Reddito agrario € 2,18
Dal **05/04/2006** al **26/05/2006**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 382 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,28

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

		Reddito agrario € 0,20
Dal **26/05/2006** al **10/07/2006**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 382 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,20
Dal **10/07/2006** al **21/09/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 412 Categoria EU Superficie catastale 1410 mq Rendita € 0,00
Dal **21/09/2006** al **29/11/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 212, Sub. 13 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00
Dal **29/11/2006** al **08/05/2007**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 412, Sub. 13 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00
Dal **08/05/2007** al **04/09/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 412, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 364,10 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	412	13		A2	2	3 vani		364,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio, alcuni punti delle pareti interne mostrano segni di umidità; esternamente gli intonaci presentano alcuni punti ammalorati e piccole parti di zoccolini esterni mancanti.

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

PARTI COMUNI

IL sub 2 costituisce bene comune non censibile ai sub 7, 10, 11, 13, 14, 15, 18, mentre il sub 3 costituisce bene comune non censibile ai sub 13 e 18, e sono strade di penetrazione per l'accesso alle unità immobiliari.
Non è stato possibile verificare se sia o meno presente condominio e di conseguenza amministratore; l'occupante in merito riferisce che non esiste. In ogni caso non vi sono utenze condominiali, gli accessi sono tutti indipendenti e il condominio riguarda le parti a comune, come tetto, facciate e beni comuni non censibili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si cui fa parte di bene oggetto della presente perizia è costituito da un unico corpo di fabbrica posto su due piani fuori terra ed è suddiviso in 8 appartamenti di varie metrature e da un terratetto centrale.
Si accede mediante la via dell'Argine alla corte di proprietà comune.
L'unità immobiliare è corredata due resedi esclusivo e si accede alla singola unità a piano terreno dal resede proprio; le unità al piano primo sono raggiungibili mediante resede e scala esterna esclusiva.
Al piano terra e primo le unità residenziali sono 4 appartamenti per ciascun piano e centralmente terratetto su due piani.
La struttura è realizzata in muratura in laterizio Poroton semipieno, i solai sono in laterizio armati, la copertura a capanna con manto in tegole portoghesi, le scale interne ed esterne sono in c.a.
L'impianto termico è singolo a gas con caldaia a produzione di acs, termostato, radiatori in alluminio e tubazioni in rame. È presente canna fumaria per ogni unità abitativa.
Gli infissi esterni e persiane sono in legno e vetro camera. Le porte esterne ed interne sono in legno.
Nelle abitazioni i pavimenti sono in mattonelle monocottura, in ceramica i pavimenti e i rivestimenti dei bagni.
È presente impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico e televisivo.
Scale, soglie e davanzali sono rivestite in marmo.
I muri sono rifiniti a intonaco e tinteggiati.

E' stata verificata la presenza dei contatori, elettrico, gas e acqua, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

L'impianto fognaria consta di fossa imhoff che raccoglie che raccoglie i reflui solidi che devono essere periodicamente aspirati, con collegamento dei reflui liquidi a pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da una famiglia con figli minori.
Si rileva la presenza di un contratto di locazione n. 2787 serie 3T stipulato il 05/06/2020 e registrato il 04/08/2020, con durata dal 05/06/2020 al 04/06/2024, quindi scaduto, con canone annuale concordato in 4.200,00€. Non risulta registrato nessun nuovo contratto, come da comunicazione allegata dell'AdE.
Viene fornito dal conduttore copia di contratto di locazione firmato dal proprietario ma non dal conduttore, con decorrenza dal 05/06/2024 al 05/06/2028, ma non registrato. Il canone indicato è 350,00€ mensile.
Secondo i valori OMi, FIMAA e di Borsino Immobiliare, il canone medio può essere assunto in 4,98€/mq
Considerando la consistenza dell'immobile, il canone medio è pari a 4,98x70,05 = 348,85€, compatibile con quanto indicato nei contratti.
Alla luce di tutto ciò, si ritiene il contratto non opponibile in quanto non registrato. Si demanda comunque all'illustrissimo G.I. valutazione in merito, soprattutto sul primo contratto che non prevede rinnovo e quindi potrebbe non essere corretto. Pertanto nella valutazione di stima si indica doppio valore sia in caso che il titolo sia considerato o meno opponibile.

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/09/1965** al **25/05/2006**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Martini Galeazzo	14/09/1965	79349	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pontedera	20/09/1965	1648	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/05/2006** al **29/11/2006**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Siciliani Paolo	25/05/2006	610160	26423
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	23/06/2006	14237	8686
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/11/2006**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Lella Vittorio	29/11/2006	3978	1621
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	07/12/2006	27762	16776
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 07/12/2006
  Reg. gen. 27763 - Reg. part. 6077
  Importo: € 120.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 60.000,00
  Rogante: Di Lella Vittorio
  Data: 29/11/2006
  N° repertorio: 3979
  N° raccolta: 1622
- **Ipoteca** derivante da Addebito esecutivo
  Iscritto a Pisa il 30/04/2025
  Reg. gen. 8805 - Reg. part. 1535
  Importo: € 52.155,30
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 26.077,65
  Rogante: [redacted]
  Data: 29/04/2025
  N° repertorio: 6350
  N° raccolta: 2825

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 12/06/2025
  Reg. gen. 12039 - Reg. part. 8503
  [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera, il fabbricato di cui fa parte il bene è situato all'interno dell'UTOE La Bianca, nel Sottosistema B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è avvenuta in forza di Permesso di costruire n. 39/2005 rilasciato il 18/04/2005 pratica edilizia n. 140/2004 per la realizzazione di fabbricato residenziale costituito da 9 u.i. e realizzazione di recinzione. La pratica è inizialmente intestata all'originario proprietario della presella di terreno. In seguito agli atti di acquisto, in data 21/03/2007 la pratica viene volturata alla società esecutrice e ai proprietari delle unità immobiliari.

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

Il progetto strutturale viene depositato il 19/04/2005 prot. 43737 prativa n. 798/05, con successiva integrazione del 01/06/2005 prot. 66603. La fine lavori strutturali viene depositata il 17/04/2007 al prot. 106790.
L'inizio dei lavori avviene in data 08/02/2006 come da comunicazione del 04/02/2006.
In data 21/05/2007 viene presentata variante per modifiche interne e di prospetto, restando invariati i parametri urbanistici.
L'ultimazione dei lavori avviene in data 08/05/2007 come da comunicazione del 21/05/2007 prot. 0032537.
L'allacciamento allo scarico è stato richiesto in data 11/05/2007.
L'attestazione di abitabilità è presentata con prot. 0022844 del 22/06/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un esame preliminare delle pratiche emergono lievi differenze prospettiche tra la variante finale del progetto architettonico e il progetto strutturale depositato. Tali differenze riguardano la larghezza di alcune aperture esterne, che nella variante finale risultano di larghezza ridotta, differenze che avrebbero dovuto essere segnalate in relazione di fine lavori strutturali, anche se essendo a favore di sicurezza non incidono sul comportamento strutturale.
Lo stato dei luoghi è conforme alla pratica edilizia, con differenze nelle misure che non eccedono le tolleranze.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non è stato possibile verificare se sia o meno presente condominio e di conseguenza amministratore; l'occupante in merito riferisce che non esiste. In ogni caso non vi sono utenze condominiali, gli accessi sono tutti indipendenti e il condominio riguarda le parti a comune, come tetto, facciate e beni comuni non censibili.

Non è stato di conseguenza verificare se vi siano o meno pendenze da parte dell'esecutato nei confronti del condominio.

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Dell'Argine
  Appartamento di civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano terra lato nord ovest dello stesso, con ingresso esterno dal resede privato, composto da ingresso - pranzo - cottura, disimpegno notte, bagno e camera, con annessi quali pertinenze esclusive due resedi di cui adiacente all'immobile, mentre il secondo frontale all'appartamento dopo l'accesso a comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 412, Sub. 13, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 69.897,00
  Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori minimi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori medi riferiti al primo semestre 2025), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile, delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.
  Omi: comune di Pontedera - Centrale e La Bianca, abitazioni civili 1100-1700 -> 1400€/mq
  Fimaa borsino 2025 Pontedera La Bianca abitazioni recenti 1400-1800 -> 1600€/mq
  BorsinoImmobiliare.it Pontedera La Bianca (quotazioni ottobre 2025): abitazioni in immobili fascia media 953-1597 -> 1272€/mq
  valore medio: 1150,00€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via Dell'Argine	60,78 mq	1.150,00 €/mq	€ 69.897,00	100,00%	€ 69.897,00
				Valore di stima:	€ 69.897,00

Valore di stima: € 69.897,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

***Valore finale di stima:* € 66.500,00**

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel caso in cui si ritenesse che il contratto di affitto possa essere ritenuto opponibile, anche se non registrato, si dovrebbe tenere conto di una diminuzione del valore dell'immobile pari a circa il 20%, con un valore finale di stima di 52.800,00€.

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 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manetti Francesco

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di compravendita
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - contratto di mutuo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 8 Altri allegati - estratto di RU
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - PdC 39-05
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - PdC 39-05 variante finale
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - prot. 22844 del 22-06-2016
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - deposito genio civile progetto strutturale
- ✓ N° 13 Altri allegati - contratti di affitto e comunicazione Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 14 Foto
- ✓ N° 15 Altri allegati - inizio operazioni peritali
- ✓ N° 16 documentazione finale

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Dell'Argine
  Appartamento di civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano terra lato nord ovest dello stesso, con ingresso esterno dal resede privato, composto da ingresso - pranzo - cottura, disimpegno notte, bagno e camera, con annessi quali pertinenze esclusive un resede e una porzione di terreno immediatamente vicino all'immobile. Al resede e al terreno si accede mediante stradina a comune con altra unità immobiliare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 412, Sub. 13, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera, il fabbricato di cui fa parte il bene è situato all'interno dell'UTOE La Bianca, nel Sottosistema B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

Prezzo base d'asta: **€ 66.500,00**

Prezzo base d'asta: **€ 52.800,00 (nel caso di titolo di occupazione ritenuto opponibile)**

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.500,00 NEL CASO IN CUI IL TITOLO DI OCCUPAZIONE NON SIA CONSIDERATO OPPONIBILE

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Dell'Argine		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 412, Sub. 13, Categoria A2	**Superficie**	60,78 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, alcuni punti delle pareti interne mostrano segni di umidità; esternamente gli intonaci presentano alcuni punti ammalorati e piccole parti di zoccolini esterni mancanti.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano terra lato nord ovest dello stesso, con ingresso esterno dal resede privato, composto da ingresso - pranzo - cottura, disimpegno notte, bagno e camera, con annessi quali pertinenze esclusive due resedi di cui adiacente all'immobile, mentre il secondo frontale all'appartamento dopo l'accesso a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

VIA SAN FRANCESCO 18 –56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265-
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

Firmato Da: MANETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0dcb0bcaa8b44994c3fe7029c21a5d