
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Punta Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.000,00	16

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Ing. Del Punta Alessia, con studio in Via Fiorentina, 214/C - 56121 - Pisa (PI), email ing.delpunta@gmail.com, PEC alessia.delpunta@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

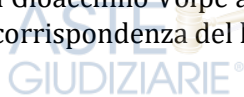
- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via Gioacchino Volpe, n. 106, piano Primo

DESCRIZIONE



Ampio locale con destinazione d'uso laboratorio per arti e mestieri, posto al piano primo, porzione sud-est, di maggior fabbricato di quattro piano fuori terra, con destinazione d'uso in parte artigianale e in parte direzionale.

L'immobile è costituito da ampio vano adibito a laboratorio oltre bagno, antibagno e spogliatoio. Ha accesso dalla pubblica via Gioacchino Volpe attraverso viabilità condominiale. L'accesso, da vano scala condominiale, è posto in corrispondenza del lato sud del fabbricato.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo è stato regolarmente svolto in data 21 febbraio 2025 alla presenza dell'esecutato e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale, ubicato a Pisa (PI) - Via Gioacchino Volpe, n. 106, piano Primo



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il bene oggetto della presente è in regime di bene personale, acquistato per l'esercizio della professione e quindi resta escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 179, lett. d, del C.C..

CONFINI

L'immobile confina a nord con il subalterno 27 di proprietà **** Omissis ****, a sud con parti con vano scala condominiale e con il subalterno 71 proprietà di **** Omissis ****, a ovest con parti condominiali, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	80,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza è misurata al controsoffitto. Nella documentazione edilizia è indicato 3,20m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1993 al 10/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 507 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0120 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,31
Dal 10/03/2008 al 09/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 507 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0120 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,31

Dal 09/06/2008 al 09/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 707 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0120
Dal 09/06/2008 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 707 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 4353
Dal 25/06/2008 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 707, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 78 mq Rendita € 451,18 Piano 1
Dal 07/11/2008 al 16/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 707, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 78 mq Rendita € 451,18 Piano 1
Dal 16/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 707, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 78 mq Rendita € 451,18 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 707, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 78 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 451,18 Piano 1

Note alla cronistoria catastale:

- dati derivanti da impianto meccanografico del 02/03/1977. La particella 507 è stata originata, in seguito a frazionamento, dalle particelle 293, 294, 130;
- in data 31/05/1993: dati derivanti da frazionamento in atti dal 31/05/1993 (n.841.7/1992), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 60, particella 294; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 60, particella 508;
- in data 10/03/2008: la società MTB s.r.l., ha modificato la sede da Pisa (PI) a Cascina (PI), inoltre è stata rettificata la trascrizione n.3260/2008 relativa alla compravendita atto del 10/03/2008 repertorio 55025, con la trascrizione n.4728.1/2008;
- in data 09/06/2008: Tipo mappale del 09/06/2008 Pratica n. PI0165312 in atti dal 09/06/2008 (n.165312.1/2008), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 60 particella 507. Tipo mappale del 09/06/2008 Pratica PI0165312 in atti dal 09/06/2008 (n. 165312.2/2008), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 60, particelle 646, 650, 704;
- in data 25/06/2008: costituzione del 25/06/2008 pratica n. PI0177009 in atti dal 25/06/2008 costituzione (n. 1396.1/2008), annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- in data 16/04/2009: variazione nel classamento del 16/04/2009, pratica n. PI0083688 in atti dal 16/04/2009 variazione di classamento (n. 6107.1/2009);
- in data 09/11/2015: variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Risultano mappali terreni correlati: foglio 60, particella 707.

La particella 707 è stata altresì originata dal frazionamento delle particelle 646 e 650 foglio 60 al

catasto terreni, frazionamento del 13/04/2004, pratica n. PI0075175 in atti dal 13/07/2004 (n.75175.1/2004) e successivo tipo mappale del 09/06/2008 pratica n. PI0165312 in atti dal 09/06/2008 (n.165312.2/2008).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	707	9	1	C3	5	78 mq	86 mq	451,18 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti lievi difformità catastali nei locali spogliatoio-disimpegno, in quanto è stata chiusa la porta di comunicazione fra spogliatoio e disimpegno. E' stato aperto un nuovo vano di accesso allo spogliatoio mettendolo in comunicazione con il vano principale. E' stato chiusa la nicchia in corrispondenza dell'ingresso, realizzando un ripostiglio. Il tutto è meglio descritto al capitolo "regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

L'atto di provenienza, stipulato in data 07/11/2008 ai rogiti del notaio **** Omissis ****, rep. 15211/4285, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 13/11/2008 ai nn. 24410/15027, escludeva dalla vendita il lastrico solare del maggior fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, posto in fregio alla pubblica via Volpe e gli indici urbanistici (superficie coperta, volume), che rimangono in proprietà esclusiva della società **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune la quota di comproprietà sulle parti comuni del maggior fabbricato di cui è parte, così come uso e consuetudine per gli edifici condominiali, fatta eccezione per la striscia di terreno inedificata censita al catasto fabbricati del comune di Pisa al foglio 60, particella 707, subalterno 21, che permane di proprietà esclusiva della società **** Omissis ****.

Dalle risultanze catastali risultano bene comune non censibile, al bene oggetto della presente, i subalterni: 4: ingresso a comune; 16: piazzale, spazi di manovra e centrale termica; da 49 a 59: corte a comune, il tutto alla particella 707, foglio 60.

Inoltre l'atto di provenienza stipulato in data 07/11/2008 ai rogiti del notaio **** Omissis ****, rep. 15211/4285, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 13/11/2008 ai nn. 24410/15027, escludeva dalla vendita il lastrico solare del maggior fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, posto in fregio alla pubblica via Volpe e gli indici urbanistici (superficie coperta, volume), che rimangono in proprietà esclusiva della società **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul più ampio complesso condominiale di cui è parte l'oggetto di pignoramento, risulta:

- servitù inamovibile di elettrodotto relativa all'impianto di apparecchiature elettriche ubicato all'interno di un locale tecnico, servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione il locale cabina elettrica ed alla servitù di elettrodotto relativa alle linee a media e bassa tensione, di adduzione e di uscita dal locale cabina elettrica, tutte a favore di Enel distribuzione s.p.a., costituite con atto autenticato nelle firme dal Notaio Barone di Pisa rispettivamente in data 15/07/2008 ed in data 21/07/2008, rep. n. 46982-47013/11922, registrato a Pisa il 30/07/2008 al n. 6518, ivi trascritto il 31/07/2008 ai numeri 10828, 10829 e 10830.

Servitù di accesso, a favore dell'unità immobiliare in oggetto, alla copertura per poter effettuare la manutenzione dei condizionatori alloggiati sul tetto stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato di cui è parte l'oggetto della presente è un capannone industriale con struttura prefabbricata e scheletro in cemento armato.

L'immobile oggetto della presente è situato nella porzione sud-est del fabbricato.

L'immobile ha pavimenti e rivestimenti in gres o simile, infissi in alluminio con vetro doppio.

Gli impianti sono autonomi, attualmente nel locale non è presente l'impianto di climatizzazione, che doveva essere costituito da split, con unità esterne poste in copertura, così come si evince dall'atto di provenienza.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nulla può essere detto sulla conformità degli impianti, in quanto eseguiti sottotraccia e non sono stati reperiti i certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile è adibito, dall'esecutato, a magazzino, non vengono svolte attività lavorative.

Dalle risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di affitto in essere.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1989 al 10/03/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale del Comune di Pisa Dott. Renato De Felice	16/05/1989	43278	440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Pisa	03/05/1990	6391	4447
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/05/2004 al 29/07/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romoli Roberto	06/05/2004	18488	1614
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Pisa	14/05/2004	9830	6069
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/07/2005 al 07/11/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romoli Roberto	29/07/2005	23630	2386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Pisa	01/08/2005	17967	10344
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/03/2008 al 07/11/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale Dr.ssa Angela Nobile	10/03/2008	55025	22

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Pisa	03/04/2008	7521	4728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cariello Massimo	07/11/2008	15211	4285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Pisa	13/11/2008	24410	15027
		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 risulta attualmente invariata.

L'esecutato ha acquistato l'immobile in regime di bene personale.

La compravendita del 10/03/2008 è stata oggetto di rettifica a trascrizione, in quanto la MBT s.r.l., ha sede legale in Cascina (PI) e non Pisa. E' stata rettificata la precedente nota del 18/03/2008 n. 3620 di particolare, dell'atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa in data 10/03/2008, rep. n. 55025/22.

Al Comune di Pisa le suddette particelle erano pervenute per acquisto da **** Omissis **** nata a Pisa il 24/04/1932, da **** Omissis **** nata a Pisa il 03/01/1962 e da **** Omissis ****, nato a Pisa il 03/01/1962.

Alla società Adele 2000 s.r.l., con sede in Livorno le suddette particelle erano pervenute per acquisto da società J colors s.p.a, con sede in Lainate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 13/11/2008
Reg. gen. 2441 - Reg. part. 5045
Quota: 1/1
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 108.000,00
Rogante: Cariello Massimo
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 15212
N° raccolta: 4286

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pisa il 31/10/2019
Reg. gen. 20770 - Reg. part. 359
Quota: 1/1
Importo: € 117.133,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.566,58

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 13/09/2024
Reg. gen. 17383 - Reg. part. 12605
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente RU del Comune di Pisa, e relativa cartografia, l'area in cui ricade l'immobile ha destinazione d'uso specifica: Ambiti produttivi "PQ2": Aree specialistiche per la produzione di beni".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Non è stata reperita l'attestazione di abitabilità come meglio descritto in seguito.

Il maggior fabbricato di cui è parte l'oggetto della presente è stato edificato in forza alla concessione edilizia n.122/2005, pratica 2131/2004.
Hanno fatto seguito le seguenti varianti:

- C.E.: 61/2008, pratica 4143/2007;
- C.E.: 79/2008, pratica 2660/2008.

Negli archivi del Comune di Pisa risulta mancante e quindi non consultabile, la comunicazione di fine lavori protocollo n.3378/2008, con variante finale alla concessione edilizia 79/08. La regolarità edilizia per tanto è stata verificata in base ai grafici allegati alla C.E. 79/08.

Si precisa inoltre che relativamente al maggior fabbricato risultano comunicazioni di attestazione di abitabilità:

- n.63/2010 - Mancante;
- n.195/2010 - Riferita ad altri subalterni;
- n. 123/2011 - Riferita ad altri subalterni;
- n. 131/2012 - Riferita ad altri subalterni.

Nell'atto di provenienza è dichiarato che è stata presentata presso il Comune di Pisa attestazione di abitabilità protocollo n. 10165/08 del 29/09/2008. Detta pratica non è stata reperita presso gli archivi del Comune di Pisa e non ne è stata trovata corrispondenza.

Pertanto non è stata reperita l'abitabilità dell'immobile oggetto della presente e non è stato possibile individuare gli immobili compresi nell'abitabilità n.63/10 in quanto non presente negli archivi comunali.

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.

Rispetto allo stato legittimo sono state riscontrate lievi difformità nei locali accessori: disimpegno, bagno, spogliatoio, in quanto sono state modificate le aperture. In particolare è stata chiusa la porta di comunicazione fra spogliatoio e disimpegno ed è stato aperto un nuovo vano che mette in comunicazione lo spogliatoio con il locale laboratorio.

Inoltre è stato ricavato un piccolo ripostiglio chiudendo la nicchia adiacente alla porta di ingresso.

All'interno del locale laboratorio è stato installato un infisso completamente vetrato per ricavare due ambienti distinti, ma si ritiene, vista l'amovibilità, la non valenza edilizia.

Si segnalano errori grafici relativi alle aperture finestrate (si ricorda che non è attualmente presente negli archivi del commune la variante finale prot. 3378/08). Sul prospetto sud sono presenti finestre a nastro costituite da n.7 moduli, di cui risulta errata l'indicazione delle quote in quanto discordante anche dal parametro superficie finestrata totale utilizzato per la verifica del rapporto aero illuminante. In particolare risulta errata l'altezza.

Le difformità sopra indicate potranno essere ripristinate e/o sanate con un costo equivalente, stimato in € 4.000,00.

Con la suddetta praticata potranno essere segnalati e corretti anche gli errori grafici relativi alle aperture aperture.

Non essendo stata reperita l'abitabilità non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti. Non è presente l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 418,81

Gli importi sono stati indicati dall'amministratore di condominio a mezzo mail.

Il rendiconto delle spese per l'anno in corso e precedente non è ancora stato deliberato, pertanto l'amministratore di condominio ha indicato il rendiconto di gestione riferito al biennio precedente, precisando che non discosta da quanto stimato per il biennio in corso.

Non risultano spese già deliberate, ma l'esecutato risulta moroso per un importo di 18,15 € in riferimento ad un fondo cassa per l'implementazione dell'illuminazione esterna.

L'insoluto riferito all'ultimo biennio risulta pari ad € 742,06, oltre l'importo del fondo per l'illuminazione esterna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via Gioacchino Volpe, n. 106, piano Primo
Ampio locale con destinazione d'uso laboratorio per arti e mestieri posto al piano primo, porzione sud-est, di maggior fabbricato di quattro piano fuori terra, con destinazione d'uso in parte artigianale e in parte direzionale. L'immobile è costituito da ampio vano adibito a laboratorio oltre bagno, antibagno e spogliatoio. Ha accesso dalla pubblica via Gioacchino Volpe attraverso viabilità condominiale. L'accesso, da vano scala condominiale, è posto in corrispondenza del lato sud del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 707, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Pisa (PI) - Via Giacchino Volpe, n. 106, piano Primo	87,00 mq	700,00 €/mq	€ 60.900,00	100,00%	€ 60.900,00
				Valore di stima:	€ 60.900,00

Valore di stima: € 60.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese condominiali insolute	760,21	€

Valore finale di stima: € 44.000,00

Valore di stima arrotondato così come previsto dal verbale di conferimento incarico.

La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2024 e il Borsino Immobiliare (consultazione febbraio 2025) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato.

Valore medio laboratori: 700,00 €/mq

N.B.: versione Privacy generate automaticamente dal software "Procedure", verificare l'assenza di dati sensibili prima della pubblicazione.

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 07/03/2025



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via Gioacchino Volpe, n. 106, piano Primo
Ampio locale con destinazione d'uso laboratorio per arti e mestieri posto al piano primo, porzione sud-est, di maggior fabbricato di quattro piano fuori terra, con destinazione d'uso in parte artigianale e in parte direzionale. L'immobile è costituito da ampio vano adibito a laboratorio oltre bagno, antibagno e spogliatoio. Ha accesso dalla pubblica via Gioacchino Volpe attraverso viabilità condominiale. L'accesso, da vano scala condominiale, è posto in corrispondenza del lato sud del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 707, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente RU del Comune di Pisa, e relativa cartografia, l'area in cui ricade l'immobile ha destinazione d'uso specifica: Ambiti produttivi "PQ2": Aree specialistiche per la produzione di beni".

Prezzo base d'asta: € 44.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Gioacchino Volpe, n. 106, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 707, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Ampio locale con destinazione d'uso laboratorio per arti e mestieri posto al piano primo, porzione sud-est, di maggior fabbricato di quattro piano fuori terra, con destinazione d'uso in parte artigianale e in parte direzionale. L'immobile è costituito da ampio vano adibito a laboratorio oltre bagno, antibagno e spogliatoio. Ha accesso dalla pubblica via Gioacchino Volpe attraverso viabilità condominiale. L'accesso, da vano scala condominiale, è posto in corrispondenza del lato sud del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		