



---

## TRIBUNALE DI PISA

---



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da



Firmato Da: GROSSI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2918f132a1153e1122b6f91c18b6bfce

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano T.....	4
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano 3.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano T.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano 3.....	6
Titolarità .....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano T.....	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano 3.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano T.....	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano 3.....	7
Consistenza .....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano T.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano 3.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano T.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano 3.....	9
Dati Catastali .....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano T.....	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano 3.....	11
Stato conservativo .....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano T.....	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinai (PI) - via Belvedere, snc, piano 3.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3.....	12



<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T</b> .....	12
<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3</b> .....	12
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T</b> .....	12
<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3</b> .....	13
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T</b> .....	13
<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3</b> .....	13
<b>Stato di occupazione</b> .....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T</b> .....	14
<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3</b> .....	14
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T</b> .....	16
<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3</b> .....	17
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T</b> .....	20
<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3</b> .....	21
<b>Normativa urbanistica</b> .....	22
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3</b> .....	22
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T</b> .....	22
<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3</b> .....	23
<b>Regolarità edilizia</b> .....	23
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3</b> .....	23
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T</b> .....	23
<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3</b> .....	23
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	24
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3</b> .....	24
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	24

## INCARICO

In data 11/11/2024, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56128 - Pisa (PI), email [riccardo.grossi@studiomade.net](mailto:riccardo.grossi@studiomade.net), PEC [riccardo.grossi@ingpec.eu](mailto:riccardo.grossi@ingpec.eu), Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2024 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 Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3
- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T
- Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3

Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo di più ampio fabbricato di tipo condominiale. Si accede all'unità per mezzo di vano scale e corridoio condominiale.

L'unità si articola in: soggiorno-pranzo da cui si accede all'ampia terrazza, disimpegno, n.2 camere e bagno.

L'immobile è dotato di un resede esclusivo allo stesso piano raggiungibile per mezzo di camminamento condominiale.

Il fabbricato si trova nel comune di Calcinaia, nella frazione di Ponte alla Navetta, in prossimità dell'ansa del fiume Arno: si tratta di una piccola frazione piuttosto eterogenea sorta in prossimità del vecchio Ponte alla Navetta (ormai chiuso dal 2009 al traffico veicolare) e caratterizzato da abitazioni isolate mono o pluri-familiari ed attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T

Posto auto scoperto di forma trapezoidale con pavimentazione in autobloccanti posto al piano terra del complesso immobiliare. Si accede all'unità da via Belvedere per mezzo di piazzale condominiale.



Il fabbricato di trova nel comune di Calcinaia, nella frazione di Ponte alla Navetta, in prossimità dell'ansa del fiume Arno: si tratta di una piccola frazione piuttosto eterogenea sorta in prossimità del vecchio Ponte alla Navetta (ormai chiuso dal 2009 al traffico veicolare) e caratterizzato da abitazioni isolate mono o pluri-familiari ed attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Cantina parzialmente interrata posta al piano terzo di più ampio fabbricato di tipo condominiale. Si tratta della prima unità del corpo di fabbrica procedendo da est verso ovest, a cui si accede per mezzo di vano scale e corridoio condominiale.

L'immobile è costituito da un unico ampio vano interrotto da un pilastro pressoché baricentrico; la pavimentazione non è piana ma presenta delle travi in c.a. emergenti che costituiscono le fondazioni del fabbricato.

Il fabbricato di trova nel comune di Calcinaia, nella frazione di Ponte alla Navetta, in prossimità dell'ansa del fiume Arno: si tratta di una piccola frazione piuttosto eterogenea sorta in prossimità del vecchio Ponte alla Navetta (ormai chiuso dal 2009 al traffico veicolare) e caratterizzato da abitazioni isolate mono o pluri-familiari ed attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

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

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**



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



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

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



**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**



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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**



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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**



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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## ASTE GIUDIZIARIE® CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

L'unità confina con proprietà , proprietà , corridoio a comune (sub 62), s.s.a.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**

L'unità confina con proprietà corridoio a comune (sub 62) e piazzale a comune (sub 1), s.s.a.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

L'unità confina con proprietà corridoio a comune (sub 62) e terrapieno, s.s.a.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,31 mq	69,04 mq	1	69,04 mq	2,70 m	3
Terrazza	24,43 mq	27,38 mq	0,25	6,84 mq	0,00 m	3
Giardino	221,56 mq	221,56 mq	0,05	11,08 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC,  
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,15	3,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,68 mq	37,24 mq	0,25	9,31 mq	2,39 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29,  
INTERNO 23, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal . . . . . al . . . . .		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 87 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 668,81 Piano 3
Dal . . . . . al . . . . .		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 87 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 668,81 Piano 3
Dal . . . . . al . . . . .		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 87





Categoria A2  
Cl.3, Cons. 5 vani  
Rendita € 668,81  
Piano 3

Dal al

Catasto Fabbricati  
Fg. 10, Part. 88, Sub. 87  
Categoria A2  
Cl.3, Cons. 5 vani  
Superficie catastale 91 mq  
Rendita € 668,81  
Piano 3



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 61 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 mq Rendita € 79,33 Piano T
Dal		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 61 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 mq Rendita € 79,33 Piano T
Dal		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 61 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 mq Rendita € 79,33 Piano T
Dal		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 61 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 79,33 Piano T



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 112 Categoria C2 Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 55,78 Piano 3
Dal		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 88, Sub. 112 Categoria C2 Cl.1, Cons. 30 mq



9 di 26



Dal

Rendita € 55,78  
Piano 3Catasto Fabbricati  
Fg. 10, Part. 88, Sub. 112  
Categoria C2  
Cl.1, Cons. 30 mq  
Superficie catastale 36 mq  
Rendita € 55,78  
Piano 3

Dal

Catasto Fabbricati  
Fg. 10, Part. 88, Sub. 112  
Categoria C2  
Cl.1, Cons. 30 mq  
Superficie catastale 36 mq  
Rendita € 55,78  
Piano 3

### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

#### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	88	87		A2	3	5 vani	91 mq	668,81 €	3	



#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme ad eccezione della rappresentazione delle finestre sul fronte est che, presumibilmente per un mero errore materiale, sono state invertite (in realtà la finestra della camera è più ampia di quella del bagno).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**

#### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	88	61		C6	1	24 mq	24 mq	79,33 €	T	



10 di 26



La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	88	112		C2	1	30 mq	36 mq	55,78 €	3	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

---



---

**STATO CONSERVATIVO**


---



---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

L'appartamento presenta uno stato conservativo buono/molto buono, solo la terrazza, esposta agli agenti atmosferici, presenta localizzati distacchi di vernice ed alcune macchie di umidità in prossimità del terrapieno sul fronte sud.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**

L'unità presenta un buono stato conservativo.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

L'unità presenta un buono stato conservativo.

---



---

**PARTI COMUNI**


---



---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale. In particolare:

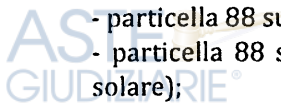
- particella 88 sub 1 (viali, camminamenti, parcheggi e resedi);
- particella 88 sub 23 (spazio di manovra per le autorimesse, vano scala, scala, ballatoio e lastrico solare);
- particella 88 sub 62 (vano ascensore e vano macchina ascensore);
- particella 88 sub 81 (ripostiglio);
- particella 88 sub 88 (vano contatori).



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale. In particolare:

- particella 88 sub 1 (viali, camminamenti, parcheggi e resedi).



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale. In particolare:

- particella 88 sub 1 (viali, camminamenti, parcheggi e resedi);
- particella 88 sub 23 (spazio di manovra per le autorimesse, vano scala, scala, ballatoio e lastrico solare);
- particella 88 sub 62 (vano ascensore e vano macchina ascensore).

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



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto ad eccezione della convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**





Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto ad eccezione della convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio del . . . , registrato a . . . al n. . . e trascritto a . . . il . . . al n. . .



### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto ad eccezione della convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio del . . . , registrato a . . . al n. . . e trascritto a . . . il . . . al n. . .



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

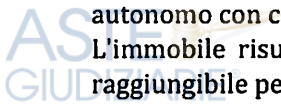


#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

L'abitazione presente un buono stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, il fabbricato di cui l'unità costituisce una porzione presenta struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, tetto piano articolato su più livelli in modo che la terrazza del piano superiori costituisca la copertura del piano inferiore.

Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro camera con persiane in legno, porte interne in legno; pavimento in parquet nella zona notte ed in gres nella zona giorno. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in acciaio e fancoil.

L'immobile risulta inoltre dotato di un resede esclusivo destinato a giardino ed in parte alberato raggiungibile per mezzo di camminamento condominiale.



#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**

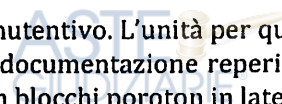
Il posto auto scoperto risulta delimitato da una parete esterna del fabbricato, da una aiuola e da una scala di accesso agli appartamenti ed è pavimentato in autobloccanti. E' presente una luce a neon all'intradosso del balcone dell'unità sovrastante per illuminare l'area.

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

L'immobile presenta sostanzialmente un buono stato manutentivo. L'unità per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tamponamenti in blocchi poroton in laterizio.

Internamente il locale è lasciato al "grezzo", non è presente intonaco e l'unico impianto presente è quello elettrico del tipo a vista corrente in canaletta, piuttosto "minimale", costituito da illuminazione con una plafoniera a neon e n.2 scatoline portafrutti.

Come già evidenziato a terra sono presenti travi in c.a. emergenti a formare n.4 riquadri: uno di questi



e stato coperto con assi di legno per creare un piano di appoggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

Da quanto è emerso dalla documentazione rinvenuta e sulla base del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta locato al \_\_\_\_\_ che risulta ivi residente.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente è emerso il contratto di locazione del \_\_\_\_\_ in essere con l'esecutato in qualità di dante causa relativo agli immobili oggetto della procedura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**

Vale quanto detto per l'appartamento visto che il posto auto costituisce sua pertinenza esclusiva.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Da quanto è emerso dalla documentazione rinvenuta e sulla base del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta locato al \_\_\_\_\_, insieme alle altre unità della procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	al		Conferimento In Società			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Notaio			
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal	<b>Conferimento in Società</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di			
	Dal	<b>Atto di Compravendita</b>		
<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio				
<b>Trascrizione</b>				
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di				
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di				
Dal		<b>Atto di Compravendita</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di			

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC,  
PIANO T**



Periodo	Proprietà	Atti			
		<b>Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio -----			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal		<b>Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio -----			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal		<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio -----			

Firmato Da: GROSSI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2918132a1153e1122b69fct18b8bfce



16 di 26





Dal	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di			
	<b>Atto di Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Registro di				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Dal	al	<b>Atti</b>			
		<b>Atto di integrazione catastale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari			



	di			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Cessione di quota</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di			
al	<b>Mutamento di Denominazione di Impresa</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di			
Dal	<b>Atto di Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di			
	<b>Registrazione</b>			





Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna





- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna



**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC,  
PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario





- **ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**



- **ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**



*Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



*Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**





- **ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**



**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**



**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

---

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Calcinaia come Zona B - Insediamenti recenti prevalentemente residenziali - Sottozona B3 - Insediamenti recentemente pianificati ed attuati.

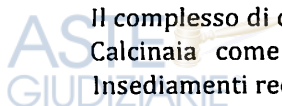
La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**

---

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Calcinaia come Zona B - Insediamenti recenti prevalentemente residenziali - Sottozona B3 - Insediamenti recentemente pianificati ed attuati.

La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142.





### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Calcinaia come Zona B - Insediamenti recenti prevalentemente residenziali - Sottozona B3 - Insediamenti recentemente pianificati ed attuati.

La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142.



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

L'intero complesso di cui l'unità fa parte è stato edificato in forza delle Concessioni Edilizie n.17 e n.18 del 04/04/2000 e successive Varianti C.E. n.42 del 16/08/2002 e C.E. n.16 del 30/04/2003.

In data 08/07/2008 è stata presentata D.I.A. n.145 per la realizzazione di locali accessori non abitabili. In data 22/03/2004 è stata dichiarata Abitabile.

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

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Calcinaia sono state rinvenute le certificazioni degli impianti mentre nel contratto di locazione si fa riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Note**

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo - C.E. n.16 del 30/04/2003:

- la larghezza della camera matrimoniale è stata ridotta in favore di quella singola determinando la traslazione del bagno e del ripostiglio;
- le finestre della cameretta e del bagno risultano "invertite": cioè la finestra di dimensioni maggiori è nella cameretta.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO T**

Vale quanto riportato per l'abitazione di cui costituisce pertinenza.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, SNC, PIANO 3**

L'intero complesso di cui l'unità fa parte è stato edificato in forza delle Concessioni Edilizie n.17 e n.18 del 04/04/2000 e successive Varianti C.E. n.42 del 16/08/2002 e C.E. n.16 del 30/04/2003.

In data 08/07/2008 è stata presentata D.I.A. n.145 per la realizzazione di locali accessori non abitabili. In data 22/03/2004 è stata dichiarata Abitabile.

#### **Note**



Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - C.E. n.16 del 30/04/2003.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA BELVEDERE, 29, INTERNO 23, PIANO 3**

Il condominio è amministrato dallo Studio Volpi di Pontedera che mi ha fornito i seguenti dati:

- spesa media annua condominiale € 1.500-1.600
- al 31/12/2024, data di chiusura del bilancio ordinario rimane un residuo di € 442,00 a debito dell'esecutato;
- al momento non ci sono spese deliberate, anche se il condominio ha un fondo di riserva per la esecuzione di lavori;
- attualmente (in data 20/01/2025) non sono in corso da parte del condominio procedure contro i beni in oggetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3**  
Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo di più ampio fabbricato di tipo condominiale. Si accede all'unità per mezzo di vano scale e corridoio condominiale. L'unità si articola in: soggiorno-pranzo da cui si accede all'ampia terrazza, disimpegno, n.2 camere e bagno. Il fabbricato si trova nel comune di Calcinaia, nella frazione di Ponte alla Navetta, in prossimità dell'ansa del fiume Arno: si tratta di una piccola frazione piuttosto eterogenea sorta in prossimità del vecchio Ponte alla Navetta (ormai chiuso dal 2009 al traffico veicolare) e caratterizzato da abitazioni isolate mono o pluri-familiari ed attività commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 88, Sub. 87, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 156.000,00

Per regolarizzare le opere difformi dovrà essere presentata presso il comune di Calcinaia una pratica edilizia; per la presentazione della stessa e per l'aggiornamento catastale il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 3.200 così ripartita:

- spese complessive per presentazione di Accertamento di Conformità (sanzione e diritti di segreteria): circa € 1.350;
- oneri per spese tecniche per presentazione di Accertamento di Conformità ed aggiornamento catastale: circa € 1.850; quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo: € 156.000,00 - € 3.200,00 = € 152.800,00

Valore finale di stima arrotondato: € 153.000,00

- **Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T**  
Posto auto scoperto di forma trapezoidale con pavimentazione in autobloccanti posto al piano terra del complesso immobiliare. Si accede all'unità da via Belvedere per mezzo di piazzale



condominiale. Il fabbricato si trova nel comune di Calcinaia, nella frazione di Ponte alla Navetta, in prossimità dell'ansa del fiume Arno: si tratta di una piccola frazione piuttosto eterogenea sorta in prossimità del vecchio Ponte alla Navetta (ormai chiuso dal 2009 al traffico veicolare) e caratterizzato da abitazioni isolate mono o pluri-familiari ed attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 88, Sub. 61, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

- Bene N° 3 - Cantina ubicata a Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3**  
Cantina posta al piano terzo di più ampio fabbricato di tipo condominiale. Si accede all'unità per mezzo di vano scale e corridoio condominiale. L'unità è costituita da un'unico ampio vano interrotto da un pilastro pressoché baricentrico; la pavimentazione non è piana ma presenta delle travi in c.a. emergenti che costituiscono le fondazioni del fabbricato. Il fabbricato si trova nel comune di Calcinaia, nella frazione di Ponte alla Navetta, in prossimità dell'ansa del fiume Arno: si tratta di una piccola frazione piuttosto eterogenea sorta in prossimità del vecchio Ponte alla Navetta (ormai chiuso dal 2009 al traffico veicolare) e caratterizzato da abitazioni isolate mono o pluri-familiari ed attività commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 88, Sub. 112, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 17.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima arrotondato	Quota in vendita	Valore di stima finale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - via Belvedere, 29, interno 23, piano 3	86,96 mq	1.795,52 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 153.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano T	3,60 mq	1.795,52 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Bene N° 3 - Cantina Calcinaia (PI) - via Belvedere, snc, piano 3	9,31 mq	1.795,52 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 176.000,00

**Valore finale di stima: € 176.000,00**

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 10% (percentuale ricavata da



una simulazione di contrattazione per l'acquisto).



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 23/12/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Grossi Riccardo

