

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Giudice Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.500,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Ing. Lo Giudice Salvatore, con studio in Via Landi, 7 - 56124 - Pisa (PI), email logiudicesalvatore@yahoo.it, PEC salvatore.logiudice@ingpec.eu, Tel. 050 818074, Fax 050 818074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Vicopisano (PI) - via Matteotti 6/P, piano T-1

Porzione di capannone artigianale/industriale sito in Comune di Vicopisano, località Piana della Noce, via Matteotti 6/P. Si articola in parte su due piani dove si trovano gli uffici ed in parte in unico piano dove è ubicato il laboratorio. Trova accesso dalla via Provinciale Vicarese e dalla via Matteotti mediante resede di pertinenza esclusiva. Risulta di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/04/2025.

Custode delle chiavi: IVG Pisa

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Vicopisano (PI) - via Matteotti 6/P, piano T-1

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il manufatto confina a Nord, Ovest e Sud con resede di pertinenza esclusiva ad Est con rimanente parte del capannone di cui alla particella 111 sub 20 del medesimo foglio 22 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Zona mostra	191,83 mq	199,07 mq	1	199,07 mq	2,85 m	Terra
Laboratorio	341,46 mq	348,34 mq	1	348,34 mq	4,45 m	terra
Servizi	17,30 mq	20,13 mq	0,80	13,16 mq	2,85 m	Terra
Resede	585,00 mq	585,00 mq	0,10	58,50 mq	0,00 m	Terra
Mostra	74,11 mq	79,70 mq	1	79,70 mq	2,85 m	Primo
Uffici/rappresentanza	102,75 mq	108,75 mq	1	108,75 mq	2,85 m	Primo
Bagno	7,50 mq	8,90 mq	1	8,90 mq	2,85 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>816,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>816,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

	22	111	18		D7			5892 €	T-1
	22	111	17		F1		605		T

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non è conforme alla suddivisione interna dei diversi ambienti sia al piano terra che al piano primo.

### PATTI

Il manufatto appare completamente abbandonato e non risultano in essere contratti di locazione o di comodato gratuito.

### STATO CONSERVATIVO

Il manufatto edilizio, in completo stato di abbandono da diversi anni, presenta copiose infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura che interessano tutti gli ambienti sia del piano terra che del piano primo. Lo stato di manutenzione in generale è carente e risultano necessari per la futura utilizzazione significativi interventi manutentivi compresa la sostituzione delle finestre esterne in alluminio anodizzato e la revisione completa della copertura.

### PARTI COMUNI

Risultano di proprietà a comune con altre unità immobiliari le particelle n. 111 sub 4 e sub 14 del foglio 22, quali resedi a comune BCNC.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il resede di pertinenza esclusiva di cui al subalterno 17 della particella 111, foglio 22, risulta gravato di servitù di passo a favore del subalterno 20 della particella 111 del medesimo foglio. Tale servitù nasce dall'Atto Pubblico ai rogiti Notaio Piacentino Forziati di Cascina dell'08/04/2003, repertorio 14200, trascritto a Pisa il 09/04/2003 al numero di particolare 5716.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante con pilastri e travi in c.a.v. collegate tra di loro ad incastro. Le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere anche essi in c.a.v. I tamponamenti esterni sono stati realizzati con pannelli in c.a.v. rifiniti con graniglia a faccia vista e con finestrate a tutta parete in alluminio. La pavimentazione è del tipo industriale con corazzatura superficiale al quarzo. Negli uffici e nei servizi sul massetto in cls sono presenti pavimenti in ceramica. La scala di collegamento interpiano è in c.a. rivestita con pietra serena. Infine la copertura piana è formata da travi in c.a.v. intervallate da lastre in cemento-amianto. L'altezza utile del laboratorio è pari a m 4,45 mentre l'altezza utile degli uffici è di m 2,80. Gli impianti non sono funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il manufatto risulta libero ed abbandonato da parecchio tempo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 25/01/2005	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paciarelli Odoardo	30/06/1987	57632	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	13/07/1987	8925	5970
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	16/07/1987	246	1V		
Dal 25/01/2005	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mancioffi Nicola	25/01/2005	24216	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	17/02/2005	3420	1769
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 12/04/2005  
Reg. gen. 7729 - Reg. part. 1678  
Quota: 1/1  
Importo: € 445.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 330.000,00  
Rogante: Mancioffi Nicola  
Data: 11/04/2005  
N° repertorio: 24868

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 24/02/2007  
Reg. gen. 4474 - Reg. part. 2666  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza dichiarativa fallimento**  
Trascritto a Pisa il 23/12/2009  
Reg. gen. 25819 - Reg. part. 15299  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 19/11/2024  
Reg. gen. 22231 - Reg. part. 16108

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il PRG del Comune di Vicopisano classifica la zona nella quale insiste il capannone come zona con insediamenti produttivi post 1954 con vincolo termale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione di tutto manufatto edilizio venne autorizzata dal Comune di Vicopisano con Concessione Edilizia n. 02/1986 del 17/01/1986.

Successivamente veniva rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 52/1986 del 26/12/1986. Si specifica che tale ultimo titolo abilitativo non è disponibile presso l'Archivio Comunale di Vicopisano.

In data 27/06/1987 veniva rilasciato il Certificato di agibilità di tutto il manufatto edilizio con il numero di protocollo 02/86.

Per frazionamento interessante la parte del capannone oggetto di procedura esecutiva in data 17/05/2005 veniva depositata pratica edilizia DIA n. 4IA/2003.

### **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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla DIA 4IA/2003 del 17/01/2005.

La suddivisione degli ambienti interni risulta completamente modificata rispetto a quanto riportato nelle citate planimetrie, con formazione di nuovi vani sia al piano terra che al piano primo.

Nel resede di pertinenza esclusiva inoltre è stato realizzato senza titolo abilitativo un locale in aderenza al capannone stesso, presumibilmente utilizzato come centrale termica per il quale andrà richiesta Concessione in sanatoria.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali se non quelli derivanti dai servizi e dagli impianti a comune con la rimanente parte di capannone.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Vicopisano (PI) - via Matteotti 6/P, piano T-1  
Porzione di capannone artigianale/industriale sito in Comune di Vicopisano, località Piana della Noce, via Matteotti 6/P. Si articola in parte su due piani dove si trovano gli uffici ed in parte in unico piano dove è ubicato il laboratorio. Trova accesso dalla via Provinciale Vicarese e dalla via Matteotti mediante resede di pertinenza esclusiva. Risulta di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 111, Sub. 18, Categoria D7 - Fg. 22, Part. 111, Sub. 17, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 220.500,00  
La stima del valore commerciale del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia e di identica destinazione d'uso presenti nella zona industriale di Vicopisano. Sono state inoltre considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché lo stato conservativo del bene e la presenza di impianti non certificati a norma. Il valore commerciale unitario è stato valutato pari a 270,00 €/mq. Con tale valore è stata ricavata la stima complessiva del bene pari a circa 220.500,00 arrotondato. Da tale importo vanno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate che si stimano pari ad € 5.000,00 le spese per la bonifica della copertura con la rimozione dei pannelli in cemento-amianto deteriorati stimate pari ad € 25.000,00, le spese per la sostituzione degli infissi esterni in alluminio deteriorati ed ormai non più idonei stimate pari ad € 18.000,00. Complessivamente si stimano oneri pari ad € 43.000,00. il valore stimato del bene risulta pertanto di € € 172.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Vicopisano (PI) - via Matteotti 6/P, piano T-1	816,42 mq	270,00 €/mq	€ 220.433,40	100,00%	€ 220.500,00
				Valore di stima:	€ 220.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione copertura	25000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione finestre esterne ed interne	18000,00	€

**Valore finale di stima: € 172.500,00**

La stima del valore commerciale del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia e di identica destinazione d'uso presenti nella zona industriale di Vicopisano. Sono state inoltre considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché lo stato conservativo del bene e la presenza di impianti non certificati a norma. Il valore commerciale unitario è stato valutato pari a 270,00 €/mq. Con tale valore è stata ricavata la stima complessiva del bene pari a circa 220.500,00 arrotondato. Da tale importo vanno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate che si stimano pari ad € 5.000,00 le spese per la bonifica della copertura con la rimozione dei pannelli in cemento-amianto deteriorati stimate pari ad € 25.000,00, le spese per la sostituzione degli infissi esterni in alluminio deteriorati ed ormai non più idonei stimate pari ad € 18.000,00. Complessivamente si stimano oneri pari ad € 43.000,00. il valore stimato del bene risulta pertanto di € € 172.500,00.

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 04/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lo Giudice Salvatore

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Vicopisano (PI) - via Matteotti 6/P, piano T-1  
Porzione di capannone artigianale/industriale sito in Comune di Vicopisano, località Piana della Noce, via Matteotti 6/P. Si articola in parte su due piani dove si trovano gli uffici ed in parte in unico piano dove è ubicato il laboratorio. Trova accesso dalla via Provinciale Vicarese e dalla via Matteotti mediante resede di pertinenza esclusiva. Risulta di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 111, Sub. 18, Categoria D7 - Fg. 22, Part. 111, Sub. 17, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il PRG del Comune di Vicopisano classifica la zona nella quale insiste il capannone come zona con insediamenti produttivi post 1954 con vincolo termale.

**Prezzo base d'asta: € 172.500,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.500,00**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vicopisano (PI) - via Matteotti 6/P, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 111, Sub. 18, Categoria D7 - Fg. 22, Part. 111, Sub. 17, Categoria F1	<b>Superficie</b>	816,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il manufatto edilizio, in completo stato di abbandono da diversi anni, presenta copiose infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura che interessano tutti gli ambienti sia del piano terra che del piano primo. Lo stato di manutenzione in generale è carente e risultano necessari per la futura utilizzazione significativi interventi manutentivi compresa la sostituzione delle finestrate esterne in alluminio anodizzato e la revisione completa della copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di capannone artigianale/industriale sito in Comune di Vicopisano, località Piana della Noce, via Matteotti 6/P. Si articola in parte su due piani dove si trovano gli uffici ed in parte in unico piano dove è ubicato il laboratorio. Trova accesso dalla via Provinciale Vicarese e dalla via Matteotti mediante resede di pertinenza esclusiva. Risulta di proprietà della Società **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 12/04/2005  
Reg. gen. 7729 - Reg. part. 1678  
Quota: 1/1  
Importo: € 445.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 330.000,00  
Rogante: Mancioffi Nicola  
Data: 11/04/2005  
N° repertorio: 24868

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 24/02/2007  
Reg. gen. 4474 - Reg. part. 2666  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 19/11/2024  
Reg. gen. 22231 - Reg. part. 16108  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*