
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. XXXXXXXXXXXXXXX, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2024 del R.G.E.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Vittorio Galluzzi, 4, piano T.....	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza dei Caduti, 8, piano T.....	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza Guido Rossa, piano T.....	6
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Calcinaia (PI) - Via dell'Argine, 5, piano T-1	6
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) – localita' marti - Piazza Alvaro Fantozzi, piano T-1	6
Bene N° 6 - Edifici a destinazione particolare ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) – LOCALITA' MARTI - Piazza Alvaro Fantozzi, piano S1-T-1.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12

Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 3	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 4	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21

Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 5	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 6	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali.....	29
Patti.....	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	32

Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Lotto 4	36
Lotto 5	37
Lotto 6	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	40
Lotto 4	41
Lotto 5	41
Lotto 6	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2024 del R.G.E.	42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 118.900,00	42
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.500,00	42
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 283.500,00	42
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 226.000,00	43
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 199.800,00	43
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 185.900,00	44



All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXXXXXXXXX, email XXXXXXXXXXXXXXX, PEC XXXXXXXXXXXXXXX, Tel. XXXXXXXXXXXXXXX, 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** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Vittorio Galluzzi, 4, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza dei Caduti, 8, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza Guido Rossa, piano T
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Calcinaia (PI) - Via dell'Argine, 5, piano T-1
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Piazza Alvaro Fantozzi, piano T-1
- **Bene N° 6** - Edifici a destinazione particolare ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - località Marti - Piazza Alvaro Fantozzi, piano S1-T-1

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA VITTORIO GALLUZZI, 4, PIANO T**

Fondi ad uso magazzino al piano terra di un più ampio edificio condominiale con annesso resede esclusivo.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCINA (PI) - PIAZZA DEI CADUTI, 8, PIANO T

Locale commerciale posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCINA (PI) - PIAZZA GUIDO ROSSA, PIANO T

Locali ad uso commerciale e ricreativo.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELL'ARGINE, 5, PIANO T-1

Locali adibiti ad uso ufficio con area di pertinenza esterna esclusiva su due lati.

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LOCALITA' MARTI - PIAZZA ALVARO FANTOZZI, PIANO T-1

Locale commerciale adibito a XXXXXXXXXXXXXXX ricreativo.

BENE N° 6 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LOCALITA' MARTI - PIAZZA ALVARO FANTOZZI, PIANO S1-T-1

Unità immobiliari adibite a sede della sezione locale di Marti del XXXXXXXXXXXXXXX con terrazza per proiezione e programmazione di eventi culturali all'aperto, ex laboratorio ancora in corso di ristrutturazione e accessori vari.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Vittorio Galluzzi, 4, piano T

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:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene appartenente a questo lotto, confina a ovest con via Vittorio Galluzzi, a nord con area e vano scala condominiale, ad est con area esterna condominiale, a sud con area e vano scala condominiale, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	149,00 mq	1	149,00 mq	2,50 m	T
Area esterna esclusiva	165,52 mq	0,1	16,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			165,55 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			165,55 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio le unità immobiliari avevano già la consistenza e l'identificazione attuali (vedi All. 1).

Le tre unità immobiliari erano derivate dall'unica unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, Foglio 33, particella 110 subalterno 47, a seguito di denuncia di variazione con causale "Frazionamento per trasferimento di diritti" del 28/11/1997 in atti dalla stessa data prot. n. D02002.1/1997.

Detta unità era stata censita con denuncia di nuovo accatastamento del 15/12/1981 prot. n. 4782.

Si precisa che già dal primo accatastamento era stata attribuita la categoria catastale "C/1" negozio ma in realtà secondo la destinazione urbanistica concessa dal titolo abilitativo si tratta di magazzino/locale di deposito.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	110	69	1	C1	5	25	24 mq	581,01 €	T	fg 33 plla 782
	33	110	68	1	C1	4	44	43 mq	877,15 €	T	fg 33 plla 783 sub 1
	33	110	67	1	A10	1	3	69 mq	1208,51 €	T	fg 33 plla 783 sub 2

Corrispondenza catastale

Le planimetrie in atti (vedi All. 2) non sono corrispondenti allo stato legittimo, poiché non vi sono pratiche edilizie che hanno legittimato il frazionamento con conseguente incremento di unità immobiliari (da una a tre), né cambi di destinazione d'uso autorizzati in seguito al decreto di abitabilità rilasciato dal Comune di Pisa nell'anno 1982.

Per gli aspetti legati alla legittimità vedi paragrafo "Regolarità edilizia".

Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della planimetria catastale poiché quelle in atti rappresentano correttamente la consistenza della proprietà, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i fondi si presentavano in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne risultavano in buono stato di conservazione, ma all'interno di due dei tre fondi vi erano diffusi segni di infiltrazione dai piani superiori.

PARTI COMUNI

Le parti comuni indivisibili sono indicate nel Regolamento di Condominio vigente (vedi All. 8), all'art. 1:

"Sono di proprietà comune e indivisibile fra tutti i condomini:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato nonché l'area recinta circostante, ad eccezione di quella prospiciente - sul lato strada - i fondi ad uso commerciale;
- b) gli elementi costituenti la gabbia in cemento armato ed i muri di tamponamento esterno;
- c) i portoni di accesso a gli androni;
- d) le scale d'accesso ai piani con i relativi ascensori;
- e) il locale macchine degli ascensori, quelli dei serbatoi dell'acqua e dell'impianto autoclave, quello delle pompe di sollevamento delle acque drenate;
- f) la rete delle fognature degli scarichi pluviali, degli scarichi dei bagni, lavabi, cucine e wc fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti ed ai locali di proprietà individuale;
- g) la terrazza di copertura del fabbricato;
- h) gli impianti di illuminazione dei locali comuni, scale comprese, di gas ed energia elettrica fino ai contatori delle singole utenze; dell'acqua fino ai singoli contatori;
- i) gli impianti degli ascensori, l'impianto citofonico fino alla diramazione dei singoli appartamenti;
- l) l'impianto dell'antenna televisiva al servizio comune;
- m) tutte le opere in genere, le installazioni ed i manufatti indispensabili alla conservazione del godimento dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, né altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fondi si trovano al piano terra di un maggior fabbricato condominiale di 5 piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in Pisa, via Vittorio Galluzzi n° 2/4. L'edificio è realizzato in struttura di cemento armato con tamponamenti in muratura intonacati al civile. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio verniciato e in parte in acciaio verniciato con vetri singoli oltre a inferriate in acciaio ad ogni apertura.

La copertura dell'edificio è del tipo orizzontale.

I fondi a cui si accede dalla via Vittorio Galluzzi mediante corte esclusiva, attualmente risultano suddivisi in parte con pareti divisorie in muratura e in parte con arredi fissi che formano vere e proprie separazioni degli ambienti ai quali si accede mediante tre diverse aperture esterne. L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è dotato di due diverse caldaie autonome a metano, radiatori in alluminio e termoconvettori idronici. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate (vedi All. 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sopralluogo è avvenuto mediante l'accesso forzato in seguito alla nomina di custode per irreperibilità dell'esecutato.

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate. In riferimento al presente bene non risultano contratti registrati in essere.

Tuttavia durante l'accesso con il custode, i fondi risultavano parzialmente arredati ad uso ufficio con presenza di materiale cartaceo accatastato (vedi All. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX, aggiornata al 18/12/2024, descrive la provenienza ventennale del bene immobiliare di cui al "Lotto 1" come segue:

- Ante ventennio, già di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuti con atto notarile pubblico di Fusione di Società a rogito Dott. XXXXXXXXXXXXXXX del 05/12/1997 rep.33013/7121, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 22/12/1997 al n. 11260 di formalità, da potere della società La Pisana S.r.l. con sede a Pisa (vedi All. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX (PG), alla data del 17/12/2024, a carico del bene pignorato risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 1828 del 20/06/2016 favore: XXXXXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXX, in data 14/06/2016 rep. 52038/15963.

- Ipoteca della riscossione n. 2474 del 14/09/2023 favore: XXXXX, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: XXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 78.582,00 di cui Euro 39.291,00 per capitale, Pubblico Ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXX, in data 29/07/2019 rep.2/2019. Detta ipoteca riguarda solo l'unità immobiliare censita nel Comune di Pisa Fg. 33 p.lla 110 sub 69 graffata alla p.lla 782.

- Pignoramento Immobiliare n. 17815 del 17/12/2024 favore: XXXXXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Pisa, in data 20/11/2024 rep.5969.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa i beni pignorati ricadono all'interno dell'"Ambito prevalentemente residenziale della qualificazione - assetto urbano recente discendente da Piano Attuativo".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato edificato in forza di Licenza di costruzione n. 656 del 21/12/1974, Licenza di costruzione in variante n. 440 del 20/08/1976 e ulteriore Licenza di costruzione in variante n. 541 del 06/11/1980.

Il Comune di Pisa lo ha dichiarato abitabile in data 18/01/1982 con dichiarazione di abitabilità n. 12/82.

In data 28/06/1984 pratica n.1145/84, veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da ripostigli a locali per attività artigianali. Detta richiesta non ha mai avuto esito in quanto in data 17/10/1984 la commissione edilizia comunicava il rinvio del parere in attesa di integrazioni che nel fascicolo non risultano mai trasmesse. Non è stato rinvenuto nel fascicolo alcun riferimento all'eventuale titolo rilasciato.

In data 09/01/2025 l'amministratore ha depositato, ai sensi dell'art. 16bis comma 1 lett. a) del regolamento edilizio del Comune di Pisa, i grafici dello stato di fatto riguardanti i quattro prospetti esterni per opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi realizzate e non dichiarate entro l'anno 1977.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto riscontrare differenze tra lo stato di fatto e il grafico dell'ultimo stato concesso.

Per la pianta del piano terreno, al fine di individuare lo stato legittimo, si è preso a riferimento la tavola allegata alla variante n. 440 del 1976, non avendo avuto alcun esito la richiesta di cambio d'uso del 1984.

Le differenze riguardano sia la suddivisione interna che la destinazione d'uso. Infatti secondo le licenze di costruzione e la dichiarazione di abitabilità, al piano terra erano previsti locali ad uso magazzino. Peraltro nell'istruttoria della richiesta di abitabilità, veniva segnalato che le prescrizioni non erano soddisfatte e la dichiarazione di abitabilità avrebbe escluso il locale al piano terra (locale mostre).

Catastalmente le tre unità immobiliari poste al piano terreno e oggetto di pignoramento, nel 1981 risultavano rappresentate da un'unica unità immobiliare avente destinazione C/1 (negoziato con una superficie di mq 145). successivamente nell'anno 1997, senza alcun titolo abilitativo, sono state frazionate catastalmente in tre unità separate classificate, due con la destinazione di C/1 (negoziato) e una con la destinazione di A/10 (ufficio).

Per i soli prospetti esterni invece, le varianti non dichiarate prima dell'anno 1977, sono state depositate con istanza secondo la procedura prevista dall'art. 16 bis del regolamento edilizio del Comune di Pisa pertanto risultano conformi allo stato di fatto.

Ritenendo molto oneroso provvedere ad una regolarizzazione mediante sanatoria che preveda ai sensi della L.R. 65/2014 il cambio di destinazione e l'incremento di unità immobiliari, si prevede un intervento di ripristino della destinazione originaria mediante smontaggio degli arredi fissi per ricreare i collegamenti interni tra i vari fondi e presentazione di una Cila tardiva per la regolarizzazione dei divisori e bagni interni in muratura realizzati senza alcuna comunicazione in data non ben definita (da verbale di sopralluogo del Comune di Pisa risalente alla data del 11/07/1984 il piano terra, riferito ai locali oggetto di esecuzione, risultava realizzato al grezzo, senza divisioni interne né intonaci né pavimenti).

Si precisa che non sono state acquisite nessuna delle certificazioni di conformità degli impianti riferiti ai locali oggetto di esecuzione.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di eventuale Attestazione di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha richiesto al XXXXXXXXXXXXXXX, l'amministratore del condominio, l'estratto conto relativo ai versamenti dovuti dalla società debitrice (vedi All. 8). Dalla comunicazione ricevuta in data 24/11/2025 risulta che le rate scadute e non ancora versate fino alla data del 24/11/2025, ammontano a complessive € 4.677,13 per la "Gestione ordinaria" anno 2025 e a complessive € 3.150,81 per la "Gestione straordinaria" fino al 31/12/2024.

L'amministratore segnala altresì che:

- il condominio risulta provvisto di regolamento condominiale;
- ai fondi corrisponde un valore complessivo di millesimi 69,50;
- che il condominio ha ottenuto dal Tribunale di Pisa un Decreto Ingiuntivo già notificato al legale rappresentante della società esecutata.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza dei Caduti, 8, piano T

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:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fondo commerciale a sud con proprietà XX, ad ovest con Piazza dei Caduti, a nord con proprietà XXXXXXX e vano scala condominiale del numero civico 7, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	62,74 mq	1	62,74 mq	3,22 m	T
Totale superficie convenzionale:			62,74 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			62,74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio l'unità immobiliare aveva già la consistenza e l'identificazione attuale (vedi All. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	364	2		C1	7	48	54 mq	885 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato di fatto.

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in buono stato di conservazione (vedi All. 3). La facciata esterna presentava alcuni segni di deterioramento degli intonaci. All'interno, sono presenti alcuni segni di umidità di risalita in corrispondenza della parte finale del fondo (dove peraltro risulta rimosso parte dell'intonaco su pareti verticali), nel disimpegno e nel servizio igienico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni indivisibili sono indicate nel Regolamento di Condominio (vedi All. 9) vigente all'art. 3: "Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:

- a) il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, i cortili, l'andito, i portoni, ed i cancelli di ingresso, le scale, le rampe di accesso, gli anditi ed i corridoi di accesso ai rispettivi locali e, in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- b) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere-custode, quelli per il riscaldamento e per gli altri servizi in comune;
- c) le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come: l'impianto luce, le colonne della fognatura, l'acqua potabile, i tubi di scarico delle acque piovane, delle colature e delle materie di rifiuto, le canne fumarie.

In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita od al presente regolamento."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3). Il solaio del primo piano è in legno con travi e travicelli e sovrastante mezzane di laterizio. L'unità immobiliare ha accesso al piano terreno direttamente dalla Piazza dei Caduti.

Il fondo ad uso commerciale, di forma rettangolare è costituito da un unico ampio locale con disimpegno e servizio igienico. Gli infissi interni sono in legno, la porta e la vetrina di ingresso sono in alluminio verniciato e vetro. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. L'impianto elettrico in parte risulta sotto traccia e in parte è realizzato esternamente. L'acqua calda sanitaria viene fornita da uno scaldabagno elettrico, mentre l'unico generatore di calore per il riscaldamento invernale è costituito da un termoconvettore elettrico posto sopra la porta di ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il fondo risultava occupato dalla sezione locale di Cascina del XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate dalla quale è emerso che non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso gratuito registrati a carico di questo bene (vedi All. 5). Al sopralluogo era presente il tesoriere della sezione di Cascina, il quale ha consegnato al sottoscritto copia di contratto preliminare di compravendita non registrato e non trascritto nel quale venivano presi accordi tra la società esecutata e l'utilizzatore in merito al futuro acquisto e alla cessione del possesso (vedi All. 11).

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, aggiornata al 18/12/2024, descrive la provenienza ventennale dell'unità immobiliare di cui al "Lotto 2" come segue:

- Ante ventennio, già di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito XXXXXXXXX del 18/10/2004 rep.1220/525,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 22/10/2004 al n. 12983 di formalità (vedi All. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX (PG), alla data del 17/12/2024, a carico del bene pignorato risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 1373 del 18/06/2015 favore: XXXXXXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 950.000,00 di cui Euro 380.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 11/06/2015 rep.43635/25190.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di restrizione di beni (non riguardanti quello oggetto di pignoramento), annotata il 17/12/2021 ai n. 3426 di formalità.

- Pignoramento Immobiliare n. 17815 del 17/12/2024 favore: XXXXXXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Pisa, in data 20/11/2024 rep. 5969.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina il bene oggetto di valutazione ricade all'interno del centro storico e risulta classificato secondo il Piano particolareggiato per il centro storico nella tipologia edilizia "Edilizia seriale di base-fusione", con modalità di intervento "ristrutturazione edilizia R1 art. 10 delle N.T.A."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia del Comune di Cascina, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione di opere interne di cui all'art. 26 della Legge 47/85 pratica n. 686/97 del 09/08/1997 per la realizzazione di un locale ad uso wc e relativo antibagno;
- Concessione Edilizia n. 317 del 29/05/1998 presentata in data 07/04/1998 prot. n. 6072, per modifica di destinazione d'uso (da locale magazzino a locale uso commerciale) con comunicazione di inizio lavori in data 23/06/1998 e di ultimazione lavori in data 29/06/1998.
- Dichiarazione di abitabilità presentata in data 30/06/1998 prot. n. 84/98.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava conforme al grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo ad eccezione di una lieve differenza nella forma dell'infilso di ingresso, non costituente difformità di tipo urbanistico edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha richiesto al Rag. XXXXXXXXXXXXXXXX, l'amministratore del condominio, l'estratto conto relativo ai versamenti dovuti dalla società debitrice (vedi All. 9). Dalla comunicazione ricevuta in data 26/11/2025 risulta

che le rate scadute e non ancora versate fino alla data del 26/11/2025, ammontano a complessive € 920,01 riferite alle rate preventive ordinarie per l'anno 2025 e spese per interventi straordinari.

L'amministratore segnala altresì che:

- il condominio risulta provvisto di regolamento condominiale;
- al fondo corrisponde un valore complessivo di millesimi 146,00 per i prospetti e 172,00 per il tetto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza Guido Rossa, piano T

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord con proprietà XXXXXXX, a ovest con via comunale Filippi, a sud con traversa da via Filippi a Piazza Guido Rossa, ad est con proprietà XXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale per uso ricreativo	174,10 mq	1	174,10 mq	3,28 m	T
Edificio adibito a XXXXXXXXXXXXXXXX	266,92 mq	1	266,92 mq	3,02 m	T
Area esterna comune ai due edifici	97,00 mq	0,1	9,70 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	450,72 mq	
			Incidenza condominiale:	0,00	%
			Superficie convenzionale complessiva:	450,72 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio le unità immobiliari avevano già la consistenza e l'identificazione attuali (vedi All. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	186	1		D3				1990,94 €	T	
	25	186	3		C1	2	228	231 mq	1942,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie in atti (vedi All. 2) non sono corrispondenti allo stato di fatto, per il mancato aggiornamento a seguito dei lavori successivi eseguiti alla loro data di presentazione. Dette differenze riguardano diverse distribuzioni interne e diversa posizione delle aperture esterne.

Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione delle planimetrie catastali poiché quelle in atti rappresentano correttamente la consistenza della proprietà, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

L'area esterna comune alle due unità immobiliari non risulta descritta nel verbale di pignoramento.

Detta area di pertinenza risulta contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25 p.lla 186 sub 2.

Ancorché non inserita nel verbale di pignoramento risulta pertinenza delle due unità immobiliari ed appartiene pertanto alla consistenza dell'intero "Lotto 3".

PATTI

Nell'atto di Donazione Accettata a rogito Dott. XXXXXXXXXXXX del 06/02/2001 rep.44055, all'art. 2 Onere/Patti di natura reale, è stabilito quanto segue:

"La donazione viene effettuata dalla parte donante con l'onere di cui all'art. 793 c.c., imposto dalla società donataria, che lo accetta, di continuare ad adibire gli immobili oggetto di donazione a sede della locale sezione del partito dei Democratici di Sinistra (comunque sia in futuro denominato), nonché del XXXXXXXXXXXXXXX ricreativo attualmente presente, ovvero a destinarli all'attività culturali, sportive, ricreative, politiche e similari, con il divieto assoluto di svolgervi attività commerciale e/o lucrativa sotto qualsiasi forma. Ogni e qualsiasi onere e obbligo per la società donataria cesserà, quindi, con lo scioglimento della sezione del partito dei DS nella frazione di San Frediano a Settimo" (vedi All. 10).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 1 si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in diversi punti la tinteggiatura esterna risultava ammalorata e contaminata da vegetazione. All'interno sono vistosamente presenti dei fenomeni di infiltrazione dalla copertura.

Anche l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 3 si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci per umidità di risalita sia lungo le pareti perimetrali, sia dal pavimento interno.

PARTI COMUNI

L'area esterna contraddistinta catastalmente nel foglio 25 p.la 186 sub 2, risulta identificare il bene comune non censibile comune ai sub 1 e 3. Si tratta di un'area scoperta pavimentata in cemento alla quale hanno accesso i due edifici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile e delle visure catastali non risultano vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che costituisce l'unità immobiliare contraddistinta dal sub 1 si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3). I solai sono in latero cemento intonacato, la copertura in parte è piana e in parte ad unica falda, risulta coperta con manto in lastre di eternit o fibrocemento. L'unità immobiliare ha accesso al piano terreno dal piccolo resede comune e direttamente dalla strada sul lato sud. Entrando dalla strada vi è un ampio locale ad uso ricreativo, due stanze di cui una ad uso magazzino ed una ad uso ufficio/archivio. Uscendo nel resede comune vi sono due locali separati con accesso dall'esterno con antibagno e servizi igienici. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato e verniciato in parte in acciaio verniciato con vetri singoli. Lungo il lato su via Filippi le finestre sono dotate di avvolgibili in PVC e inferriate in acciaio. I pavimenti nella sala principale sono in gres porcellanato e gli altri locali hanno in parte lo stesso pavimento e in parte vecchio pavimento in graniglia. I servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico risulta sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano (posta all'esterno dell'edificio) e fan coil ad aria.

L'altro edificio contraddistinto dal sub 3 si sviluppa anch'esso su un solo piano fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3). Internamente risulta controsoffittato da un solaio orizzontale e la copertura, a forma semi circolare non visibile dall'interno, risulta ricoperta da manto in lastre di eternit o fibrocemento. Sul lato ovest della sala vi è un piccolo ambiente allestito con bancone bar e un locale separato dove attualmente è attrezzata una cucina per la preparazione dei cibi per gli eventi ricreativi. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato e in parte in acciaio verniciato con vetri singoli. I pavimenti nella sala principale sono in cemento industriale verniciato, mentre nel locale allestito a cucina sono in ceramica con rivestimento alle pareti sempre in ceramica. L'impianto elettrico in parte risulta sotto traccia e in parte è realizzato con canalette esterne. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è costituito da split e pompe di calore. Vi è anche un termoconvettore del quale non è noto il funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i locali risultavano occupati dalla sezione locale di San Frediano a Settimo del XXXXXXXXXXXXXXX. Nei locali viene svolta l'attività di XXXXXXXXXXXXXXX ricreativo oltre alle attività culturali e politiche per i propri tesserati.

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate dalla quale è emerso che non risultano contratti di locazione o comodati d'uso gratuito registrati a carico di questi beni (vedi All. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX, aggiornata al 18/12/2024, descrive la provenienza ventennale delle unità immobiliari di cui al "bene 3" come segue:

- Ante ventennio, già di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà,

pervenuto con Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. XXXXXXXXXXXXXXX del 06/02/2001 rep.44055, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 21/02/2001 al n. 1842 di formalità.

Si precisa che nell'atto di provenienza all'art. "2. Onere/Patti di natura reale", sono presenti gli accordi riportati al paragrafo "PATTI" (vedi All. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX (XXX), alla data del 17/12/2024, a carico dei beni pignorati risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 1373 del 18/06/2015 favore: XXXXXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: XXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 950.000,00 di cui Euro 380.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXXXXXX, in data 11/06/2015 rep.43635/25190.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di restrizione di beni (non riguardanti quelli oggetto di pignoramento), annotata il 17/12/2021 ai n. 3426 di formalità.

- Pignoramento Immobiliare n. 17815 del 17/12/2024 favore: XXXXXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Pisa, in data 20/11/2024 rep. 5969.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina i beni oggetto di valutazione ricadono nell'assetto insediativo delle zone storiche e l'edificio contraddistinto dal sub 1 risulta classificato come edificio di interesse ambientale mentre quello contraddistinto dal sub 3 prevalentemente come edificio degradato od in contrasto ed in piccola parte come edificio non classificato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia del Comune di Cascina, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento contraddistinta dal sub 1, trattandosi di edificio di antica costruzione.

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta pratica n. 204/1964 del 03/07/1964 per ampliamento ed ammodernamento di bar;
- Nulla Osta pratica n. 258/1968 del 10/07/1968 per realizzazione di copertura prefabbricata di un pannello per gioco bocce e successiva variante datata 23/10/1968 (comprendente quindi porzione della struttura contraddistinta con il sub 3);

- Concessione edilizia n. 72/92 rilasciata dal Comune di Cascina in data 11/05/1993 per ristrutturazione del XXXXXXXXXXXXXXX ricreativo;

- Concessione edilizia n. 211/95 rilasciata dal Comune di Cascina in data 29/03/1996, per modifiche prospettiche a fabbricato adibito ad attività ricreative (riguardante la struttura contraddistinta con il sub 3);

- Concessione edilizia in sanatoria n. 356 del 13/01/1999 rilasciata dal Comune di Cascina ai sensi della Legge 724/1994 per la quale era stata richiesta l'istanza in data 01/03/1995, prima della richiesta di concessione di cui al punto precedente. Detta concessione era riferita al locale magazzino (attuale cucina e bar ricompresi nell'unità immobiliare contraddistinta con il sub 3);

- Dia per manutenzione straordinaria della copertura dell'immobile contraddistinto con il sub 3, presentata presso il Comune di Cascina in data 02/03/2004 pratica edilizia n. 139/04.

Non risultano agli atti del Comune richieste o dichiarazioni di agibilità.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

Per l'edificio contraddistinto dal sub 1, rispetto al grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia n. 72/1992 sono presenti difformità relative ai prospetti e relative ad una diversa distribuzione interna.

Per l'edificio contraddistinto dal sub 3, rispetto al grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia n. 211/1995 sono presenti difformità legate ad una diversa distribuzione interna del locale magazzino nel quale risulta allestita la cucina con annesso bancone bar oltre ad un divisorio interno.

Oltre a queste difformità, risulta posta sopra porzione di resede comune una struttura coperta realizzata in materiale metallico con copertura plastica trasparente destinata alla rimozione.

Per la regolarizzazione delle modifiche prospettiche ed interne sarà necessario redigere e presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della L.R.T. n. 65/2014 per opere realizzate in difformità dalla Concessione edilizia.

La cucina e la parete interna di divisione con il bar dovranno essere oggetto di ripristino secondo la destinazione "magazzino" risultante dal grafico di progetto allegato alla concessione edilizia n. 2011 del 1995.

Il sottoscritto rende noto che, pur avendo richiesto copia del fascicolo relativo alla concessione in sanatoria n. 356/1999, mediante istanza di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Cascina in data 18/06/2025 con protocollo n. 0022227/2025 ad oggi, l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune, non è stato in grado di reperire la pratica presso l'archivio a causa del trasferimento presso nuova società di gestione esterna dell'archivio documentale. Si riserva pertanto di integrare il presente paragrafo qualora acquisendo la pratica dovessero emergere elementi diversi rispetto a quanto accertato con i titoli acquisiti fino ad oggi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Calcinaia (PI) - Via dell'Argine, 5, 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:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina ad ovest con proprietà del XXXXXXXXXXXX, sud con via comunale dell'Argine, a nord con proprietà del Comune di Calcinaia, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali riunioni e uffici	184,90 mq	1	184,90 mq	2,80 m	T-1
Aree esterne esclusive	105,00 mq	0,2	21,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			205,90 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			205,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Foglio 17 p.lla 677 al Catasto Terreni (vedi All. 1)

Al ventennio la particella faceva parte di maggior consistenza ed era identificata dall'originaria p.lla 191 del Foglio 17 della superficie nominale di ha 00.02.00. Con Tipo di Frazionamento del 19/05/2006 Pratica n. PI0058978 in atti dal 19/05/2006 (n. 58978.1/2006), la particella 191 è stata frazionata originando varie nuove particelle tra cui la particella 677 della superficie di ha 00.00.45.

- Foglio 17 p.lla 678 al Catasto Fabbricati (vedi All. 1)

Al ventennio la particella faceva parte di maggior consistenza ed era identificata dall'originaria p.lla 653 del Foglio 17 in categoria D/6. Con Denuncia di Variazione del 31/05/2006 Pratica n. PI0064202 in atti dal 31/05/2006 (n. 7320.1/2006) per frazionamento e collegamento con catasto terreni, è stata originata la p.lla 678 con categoria F/1 (Area urbana) di mq 60.

- Foglio 17 p.lla 41 sub 7 al Catasto Fabbricati (vedi All. 1)

Al ventennio l'intera consistenza dell'unità immobiliare risultava identificata da tre diversi subalterni, il sub 2 con categoria C/6, il sub 5 con categoria A/10 e il sub 6 con categoria A/10. Con Denuncia di Variazione del 16/07/2010 Pratica n. PI0126465 in atti dal 16/07/2010 (n. 9387.1/2010) per fusione e variazione di destinazione sono stati soppressi i sub 2, 5 e 6 ed è stato costituito il sub 7 della particella 41.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	41	7		A10	1	8	183 mq	1968,73 €	T-1	
	17	678			F1		60			T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	677				Seminativo arborato	2	45 mq	0,2 €	0,1 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, l'elaborato e l'estratto di mappa, corrispondono allo stato di fatto.

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne e le pareti interne al piano terreno presentavano alcuni segni di deterioramento degli intonaci e varie problematiche di umidità di risalita. La tinteggiatura esterna risultava usurata e contaminata da vegetazione in prossimità della base delle murature. All'interno, in alcune stanze, la pavimentazione risultava distaccata dal sottofondo sempre a causa dell'umidità di risalita. Al primo piano erano evidenti alcuni fenomeni di infiltrazione dalla copertura.

PARTI COMUNI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile e delle visure catastali non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra, intonacato al civile (vedi All. 3). I solai sono in latero cemento intonacati, le gronde della copertura sono in laterizio intonacate. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto del tipo marsigliese. L'edificio ha accesso al piano terreno sia dalla Via dell'Argine sia dal resede esterno. L'unità immobiliare posta su due piani, è composta al piano terra da ingresso e vano scala, due ampie sale riunioni, al primo piano da disimpegno quattro uffici, un ripostiglio ed un bagno. Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato, le finestre sono in alluminio anodizzato con vetro singolo così come le porte di ingresso. I pavimenti sono prevalentemente in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica o gres. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano posta al piano primo e termosifoni in alluminio.

Le aree esterne esclusive risultano in parte pavimentate in cemento o gres porcellanato ed in parte lasciate a

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza alcun titolo dalla sezione di Fornacette del XXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate dalla quale è emerso che non risultano contratti di locazione registrati a carico di questo bene (vedi All. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX, aggiornata al 18/12/2024, descrive la provenienza ventennale delle unità immobiliari di cui al "bene 4" come segue:

Per quanto riguarda Foglio 17 p.lla 677 e 678:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito XXXXXXXXXXXXXXX del 28/09/2006 rep.17620/10676, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 17/10/2006 al n. 14077 di formalità;

favore: XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXX(PI) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Verbale di Trasformazione di società da società semplice a S.r.l., atto notarile pubblico rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 29/12/1977 rep. 120560 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera il 16/01/1978 al n. 340.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di permuta rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 05/07/1974 rep. 118078 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera il 06/07/1974 al n. 2133 vol. 184.

Per quanto riguarda Foglio 17 p.lla 41 sub 7:

- In parte con:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito XXXXXXXXXXXXXXX del 28/09/2006 rep.17620/10676, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 17/10/2006 al n. 14077 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Verbale di Trasformazione di società da società semplice a S.r.l., atto notarile pubblico rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 29/12/1977 rep. 120560 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera il 16/01/1978 al n. 340.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di permuta rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 05/07/1974 rep. 118078 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera il 06/07/1974 al n. 2133 vol. 184.

- In parte con:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXXXXXXX del 27/04/1999 rep.38448, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 05/05/1999 al n. 3968 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXX(PI) per i diritti di 1/1 di piena proprietà (vedi All. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX (PG), alla data del 17/12/2024, a carico dei beni pignorati risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 4979 del 17/10/2006 favore: XXXXXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto:

XXXXXXXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 400.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Pontedera, in data 28/09/2006 rep.17621/10677.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di restrizione di beni annotata il 09/09/2011 ai n. 2594 di formalità.
- Annotazione di annotazione ad iscrizione modifica patti contrattuali annotata il 24/06/2015 ai n. 1084 di formalità.
- Pignoramento Immobiliare n. 17815 del 17/12/2024 favore: XXXXXXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Pisa, in data 20/11/2024 rep. 5969.

NORMATIVA URBANISTICA

Essendo le aree scoperte in parte ancora censite al Catasto Terreni, il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Calcinaia come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001.

Secondo il vigente Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione CC n. 47 del 29/10/2024, le aree individuate nel N.C.T. al Foglio 17 mapp.li 677-678 hanno la seguente destinazione:

Aree ricadenti all'interno dell'UTOE TU CALCINAIA, in zona A1 - Centri storici (Art. 36. delle norme del POC).

L'edificio risulta classificato come "Edificio di impianto storico".

Per i terreni di cui alle p.lle 677 e 678 il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 27/10/2025 (vedi All. 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia del Comune di Calcinaia, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 586/2006 del 01/03/2006 per alcuni interventi realizzati senza titolo.

- Dia per ristrutturazione edilizia dell'immobile e contestuale cambio d'uso, presentata presso il Comune di Calcinaia in data 06/02/2008 prot. n. 1822 pratica n. 28/2008, successiva comunicazione di fine lavori con variante finale presentata in data 30/09/2010 prot. n. 0014559 del 01/10/2010.

- Attestazione di agibilità presentata presso il Comune di Calcinaia in data 30/09/2010 prot. n. 0014560 del 01/10/2010 pratica n. 27/2010.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che l'immobile risultava conforme ai grafici della variante finale acquisiti mediante l'accesso agli atti.

Nella pratica di Attestazione di Agibilità sono presenti il certificato di conformità dell'impianto elettrico e il certificato di conformità della tubazione del gas.

La certificazione energetica allegata e datata 21/09/2010 risulta attualmente scaduta, non si è a conoscenza di rinnovo della certificazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - località Marti - Piazza Alvaro Fantozzi, 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:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, ad est con Piazza Alvaro Fantozzi, a sud con beni di cui al Lotto 6 e ad ovest con proiezione su area di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali adibiti a XXXXXXXXXXXXXXXX	171,64 mq	1	171,64 mq	3,70 m	T-1
Ripostiglio sottotetto	9,13 mq	0,30	2,74 mq	1,10 m	1
Totale superficie convenzionale:			174,38 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			174,38 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio l'unità immobiliare aveva già la consistenza e l'identificazione riportate nella visura catastale attuale (vedi All. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	86	3		C1	3	120	122 mq	2007,98 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria attualmente in atti non risulta aggiornata rispetto ai lavori eseguiti in forza di titolo abilitativo nell'anno 2005 e completati nell'anno 2008.

Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della planimetria catastale aggiornata poiché quella in atti delimita correttamente la porzione di edificio occupata dalla proprietà, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita (vedi All. 2).

Non risulta agli atti l'elaborato planimetrico per la particella 86.

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in buono stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne erano in condizioni di conservazione sufficiente, con qualche isolato fenomeno di deterioramento della tinteggiatura esterna o qualche ripresa agli intonaci non ancora tinteggiata. Internamente i locali si trovavano in buone condizioni. Unica eccezione viene fatta per il ripostiglio sottoscala (adibito anche a servizio igienico) posto in adiacenza al bar nel quale sono presenti contaminazioni di muffe sulle pareti esterne.

PARTI COMUNI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato fatta eccezione per quelle previste per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su diversi piani di cui due seminterrati e due fuori terra. L'edificio è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3). I solai dell'unità immobiliare sono in latero cemento intonacato, le gronde sono in travicelli e mezzane di cotto e la copertura è di tipo misto a capanna e padiglione. Il manto di copertura è in tegole di cotto del tipo coppi ed embrici. L'unità immobiliare, adibita a XXXXXXXXXXXXXXX ricreativo, ha accesso al piano terreno dalla Piazza Alvaro Fantozzi. L'interno è composto da primo ampio locale sala bar con adiacente ripostiglio sottoscala nel quale attualmente risulta un servizio igienico dotato di wc e lavamani, piccolo locale retro bar per la preparazione e conservazione cibi, altra sala di svago annessa al bar con antibagno e WC. Da questa sala, mediante disimpegno e scala interna, si accede a due locali soppalco adibiti a sala giochi. Da dette scale si accede, mediante piccolo sportello, ad un ripostiglio sottotetto avente altezza media di ml 1,10, posto esattamente sopra all'antibagno e wc (il sottotetto non risulta rappresentato nei grafici allegati al titolo abilitativo del 2005). Gli infissi interni sono in legno tamburato, le finestre e gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi. Le due porte di ingresso sono in alluminio verniciato con vetri doppi. I pavimenti sono in gres porcellanato, nei locali antibagno, wc, ripostigli/sala preparazione cibi sono presenti rivestimenti in ceramica sulle pareti. L'impianto elettrico in parte risulta sotto traccia e in parte è realizzato con canalette esterne. L'impianto di riscaldamento è con caldaia a metano e termosifoni in acciaio. Si precisa che la caldaia risulta posizionata nel locale sottoscala ricadente sul sub 7 della particella 88 di cui al Lotto 6.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate. Dalla risposta ottenuta, con riferimento al presente bene, non risulterebbero in essere contratti di locazione. Tuttavia durante il sopralluogo, l'attuale occupante ha fornito al sottoscritto copia del contratto di locazione, a suo avviso ancora in essere per avvenuto rinnovo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 30/01/2014 al n. 71 serie 3T, con il quale la società XXXXXXXXXXXXXXX, concedeva in locazione il bene alla società XXXXXXXXXXXXXXX. Il contratto era stato stipulato in data 02/01/2014, decorrente dalla data del 01/01/2014 con durata fino al 31/12/2020 rinnovabile tacitamente per altri sei anni alle medesime condizioni, per un canone annuo di € 9.600,00 da corrispondere mensilmente in rate di importo pari a € 800,00 (vedi All. 6).
Il sottoscritto, con la risposta avuta dall'anagrafe tributaria, non è in grado di riferire sull'effettivo rinnovo del contratto.

Dalle indagini effettuate si afferma che il canone di affitto indicato nel contratto di locazione risulta congruo anche in riferimento ai valori dell'OMI attuali.

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX, aggiornata al 18/12/2024, descrive la provenienza ventennale dell'unità immobiliare di cui al "bene 5" come segue:

- Ante ventennio, già di proprietà della società eseguita per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXXXXXXX del 22/09/1997 rep. 32301, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il 17/10/1997 al n. 7418 di formalità; da potere della XXXXXXXXXXXXXXX(vedi All. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX (PG), alla data del 17/12/2024, a carico dei beni pignorati risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 4952 del 09/09/2005 favore: XXXXXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: Calcinai, 26 di 44

fraz. Fornacette, via T. Romagnola,101) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 340.000,00 di cui Euro 170.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Pontedera, in data 07/09/2005 rep.128998/12456.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di restrizione di beni annotata il 29/11/2007 ai n. 5210 di formalità.
- Pignoramento Immobiliare n. 15367 del 17/12/2024 favore: XXXXXXXXXXXXXXXX e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX con socio unico in liquidazione; Pubblico Ufficiale: UNEP presso il Tribunale di Pisa, in data 20/11/2024 rep. n. 5969.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montopoli in Val D'Arno il bene oggetto di valutazione ricade nell'UTOE n. 7 Marti, in zona storica (A) e l'edificio risulta classificato come edificio di interesse storico-testimoniale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia del Comune di Montopoli in Val D'Arno, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per la costruzione di un nuovo locale per impianto televisivo rilasciato dal Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 10/07/1956 e successivo rilascio in data 12/02/1957 di certificato di abitabilità;
- Nulla Osta per l'ampliamento del XXXXXXXXXXXXXXXX E.N.D.A.S. rilasciato dal Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 16/09/1961 richiesto in data 11/09/1961 Prot. n. 4419 pratica n. 849, e successivo rilascio in data 25/05/1962 di Autorizzazione di abitabilità n. 2297;
- D.I.A. per ristrutturazione edilizia del XXXXXXXXXXXXXXXX, della terrazza per proiezione film all'aperto e dell'ex locale ad uso panetteria, presentata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 19/05/2005 prot. 8653 pratica n. 179/2005, alla quale ha seguito comunicazione di fine lavori con variante finale depositata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 17/06/2008 prot. n. 9955;
- Attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. n. 1/05 presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 17/06/2008 prot. n. 9969;
- CILA per opere di manutenzione straordinaria presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 07/02/2023 protocollo n. 2155 pratica edilizia n. 19/2023, riguardante la demolizione della parete divisoria tra il ripostiglio (locale per preparazione e conservazione cibi) e il disimpegno della scala di accesso al soppalco per ampliare il ripostiglio e realizzare nuovo divisorio in cartongesso. Si precisa che nel fascicolo consultato non è presente alcun grafico che rappresenti la variazione di progetto e che la descrizione di cui sopra è stata indicata nella relazione tecnica del progettista che ha asseverato l'intervento.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha constatato che l'immobile risultava conforme ai grafici allegati alla variante finale della DIA del 2005. Tuttavia, per quanto sopra detto, non è possibile accertare se lo spostamento della parete divisoria posta tra ripostiglio e disimpegno scale sia stata realizzata secondo il progetto del 2023 anche se il sottoscritto, a seguito dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, ha potuto accertare che vi sia stato effettivamente lo spostamento della parete a vantaggio di una maggior superficie del ripostiglio.

Qualora fosse dimostrato in futuro una differenza di misure nello spostamento della parete rispetto al progetto del 2023, non rientrerebbe tra le differenze soggette a provvedimenti di sanatoria o a comunicazioni tardive, ma in tolleranze di costruzione ai sensi dell'art. 198 comma 3bis della L.R. n. 65/2014.

Nella pratica di Attestazione di Agibilità sono presenti il certificato di conformità dell'impianto elettrico e il

certificato di conformità dell'impianto idro termo sanitario e tubazione del gas.
Non si è a conoscenza della presenza di certificazione energetica per questa unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Edifici a destinazione particolare ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) – località Marti - Piazza Alvaro Fantozzi, piano S1-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:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

I beni confinano a nord in parte con proiezione su Piazza Alvaro Fantozzi e in parte con proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, ad est con via Martiri della libertà, a ovest con proiezione su proprietà del Comune di Montopoli in Val D'Arno, a sud con proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali adibiti a sede del XXXXXXXXXXXXXX	84,41 mq	1	84,41 mq	2,85 m	1
Terrazzo e scala esterni piano T-1	18,95 mq	0,25	4,74 mq	0,00 m	T-1
Sala proiezione	11,69 mq	1	11,69 mq	2,87 m	T
Scala di collegamento da Piano S1-T	30,53 mq	0,25	7,63 mq	0,00 m	S1-T
Terrazza scoperta per proiezioni film o eventi culturali	202,02 mq	0,25	50,51 mq	0,00 m	S1
Laboratorio ancora da completare	94,60 mq	0,45	42,57 mq	3,00 m	S1
Loggiato chiuso posto sotto la sala proiezione	22,57 mq	0,4	9,03 mq	1,70 m	S1
Sottoscala	1,35 mq	0,2	0,27 mq	1,50 m	T
Totale superficie convenzionale:			210,85 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			210,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio l'unità immobiliare contraddistinta nel Fg. 30 P.lla 86 sub 8, aveva già la consistenza e l'identificazione riportate nella visura catastale attuale.

- Foglio 30 p.la 88 sub 5, 6 e 7 al Catasto Fabbricati

Al ventennio la consistenza delle unità immobiliari risultava ricompresa infra maggior consistenza nei sub 3 con categoria C/1 e sub 4 con categoria C/2. Con Denuncia di Variazione del 03/05/2007 Pratica n. PI0086217 in atti dal 03/05/2007 (n. 6165.1/2007) per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione sono stati soppressi i sub 3 e 4 e costituiti i sub 5, 6 e 7 della particella 88 (vedi All. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	88	5		D3				2808 €	S1-T-1	
	30	86	8		C3	1	64	86 mq	201,62 €	S1	
	30	88	7		F4					S1-T	

ASTE GIUDIZIARIE	30	88	6		E		ASTE GIUDIZIARIE		S2-S1	
------------------	----	----	---	--	---	--	------------------	--	-------	--

Corrispondenza catastale

- Foglio 30 p.lla 88 sub 5 al Catasto Fabbricati (vedi All. 2)

La planimetria attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto ad eccezione del loggiato chiuso posto al piano S1 in adiacenza alla terrazza e posto sotto il locale sala proiezioni.

- Foglio 30 p.lla 88 sub 7 al Catasto Fabbricati (vedi All. 2)

Attualmente censita con categoria F/4 comprende il sottoscala e la scala scoperta di collegamento dal piano T (Piazza Alvaro Fantozzi) con la terrazza e l'ex laboratorio posti al piano S1. In realtà si tratta di Bene comune non censibile scala comune al sub 8 della p.lla 86 e al sub 5 della p.lla 88.

- Foglio 30 p.lla 86 sub 8 al Catasto Fabbricati (vedi All. 2)

La planimetria attualmente in atti non è stata aggiornata a seguito dei lavori eseguiti in forza del titolo abilitativo del 2005. In realtà anche se detto titolo è stato chiuso con fine lavori nell'anno 2008, le opere per questa unità immobiliare non sono ancora state completati. La destinazione a laboratorio di questa unità immobiliare dovrà essere variata in categoria D/3 a completamento dei lavori (stessa destinazione assegnata al sub 5 della p.lla 88).

- Foglio 30 p.lla 88 sub 6 al Catasto Fabbricati (vedi All. 2)

Si tratta di bene comune non censibile scala esterna di collegamento dal secondo piano sottostrada al primo piano sottostrada. Detto bene risulta comune al sub 5 della p.lla 88 e al sub 8 della p.lla 88 (di proprietà del Comune di Montopoli in Val D'Arno e non oggetto di pignoramento).

Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione delle planimetrie catastali aggiornate, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

STATO CONSERVATIVO

- Foglio 30 P.lla 88 sub 5

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne erano in condizioni di conservazione accettabile, con qualche isolato fenomeno di deterioramento della tinteggiatura esterna a causa di alcune infiltrazioni da gronde e copertura. Particolarmente deteriorato risulta l'intonaco del parapetto del terrazzo e scala tra il piano terra e primo. All'interno dei locali del primo piano vi sono vari fenomeni di infiltrazioni dalla copertura. Al piano terra la sala proiezioni risulta in buone condizioni così come la terrazza per le proiezioni all'aperto e gli eventi culturali essendo stata recentemente oggetto di opere di manutenzione straordinaria.

- Foglio 30 p.lla 86 sub 8

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava esternamente in discreto stato di conservazione, tuttavia all'interno risulta privo di ogni tipo di finitura e dotazione impiantistica per non aver completato i lavori di ristrutturazione eseguiti tra l'anno 2005 e l'anno 2008 (vedi All. 3).

- Foglio 30 p.lla 88 sub 7

Al momento del sopralluogo la scala esterna si presentava in discreto stato di conservazione mentre il piccolo locale sottoscala presentava evidenti segni di umidità di risalita e vari segni di infiltrazione dalla scala superiore.

PARTI COMUNI

Come riportato nell'attuale elaborato planimetrico della p.lla 88, vi è un bene comune non censibile riguardante la scala esterna di collegamento dal secondo piano sottostrada al primo piano sottostrada. Detto bene risulta comune al sub 5 della p.lla 88 e al sub 8 della p.lla 88 (di proprietà del Comune di Montopoli in Val D'Arno e non oggetto di pignoramento).

Sono in ogni caso a comune con altre proprietà tutte quelle parti previste per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

Tuttavia il sottoscritto durante il sopralluogo ha notato la presenza di fosse biologiche, poste all'interno del loggiato sotto la sala proiezione, oltre alla di tubazione di scarico che percorre la pavimentazione lungo il lato sud della terrazza scoperta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Foglio 30 p.lla 88 sub 5

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su più piani fuori terra di cui due piani fuori terra e due piani seminterrati. Risulta realizzato in ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3). I solai sono in latero cemento intonacato come le gronde della copertura. Il tipo di copertura in parte è a capanna con manto in tegole di cotto del tipo marsigliesi, ed in parte risulta costituita dal pavimento della terrazza scoperta adibita alle proiezioni ed eventi culturali. L'unità immobiliare ha accesso al piano primo da Piazza Alvaro Fantozzi tramite scala esterna esclusiva e terrazzo. Al piano primo si trovano ingresso, e tre locali utilizzati come uffici e sale per la direzione della sezione locale di Marti del XXXXXXXXXXXXXXX. Gli infissi interni sono in legno massello, le finestre e gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in alluminio verniciato. I pavimenti sono in gres e non vi è alcun locale per servizi igienici. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. Per il riscaldamento sono presenti nelle stanze dei termoconvettori elettrici. Al piano terra la sala proiezioni ha accesso sempre da Piazza Alvaro Fantozzi mediante locale posto sottoscala (porzione est del sub 7 p.lla 88). Anche per questo locale i pavimenti sono in gres e la finestra è in legno con vetro singolo e persiana in alluminio verniciato, mentre la porta di ingresso è in legno massello. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e non vi è impianto di riscaldamento.

Al piano sottostrada, sempre raggiungibile da Piazza Alvaro Fantozzi attraverso sottoscala e scala scoperta (sub 7 p.lla 88), si giunge alla terrazza adibita a proiezioni e eventi culturali all'aperto. La pavimentazione recente è in gres porcellanato, i parapetti della terrazza sono in parte in muratura e in parte in acciaio zincato.

- Foglio 30 p.lla 86 sub 8

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su diversi piani di cui due seminterrati e due fuori terra. L'edificio è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3). I solai dell'unità immobiliare sono in latero cemento intonacato, le gronde sono in travicelli e mezzane di cotto e la copertura del tipo misto a capanna e padiglione, ha il manto in tegole di cotto del tipo coppi ed embrici. L'unità immobiliare, posta al piano sottostrada, ha accesso da Piazza Alvaro Fantozzi attraverso sottoscala e scala scoperta (sub 7 p.lla 88). L'interno è completamente privo di finiture, mancano infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti, intonaci e ogni tipo di impianto tecnologico. Secondo il progetto di ristrutturazione dell'anno 2005, i locali dovevano essere adibiti a uso ricreativo.

- Foglio 30 p.lla 88 sub 7

Questa unità costituita da locale sottoscala e scala esterna che collega il piano terra di Piazza Alvaro Fantozzi al piano sottostrada, ha pavimentazione in parte in gres, in parte in marmo (gradini) e in parte in cotto (gradini). I parapetti della scala sono in acciaio e l'unico infisso del sottoscala è costituito da una porta scorrevole a vetri in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate. Dalla risposta ottenuta, con riferimento al presente bene, non risulterebbero in essere contratti di locazione o altri atti registrati.

Tuttavia durante il sopralluogo, l'attuale occupante ha fornito al sottoscritto copia di scrittura privata, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 05/06/2000 al n. 2914, con la quale la società XXXXXXXXXXXXXXX, concedeva a titolo di comodato gratuito alla sezione PDS "Enrico Berlinguer" di Marti, con sede in Marti, i seguenti immobili:

-Foglio 30 p.lla 86 sub 8;

-Porzione del Foglio 30 p.lla 88 sub 1 (oggi rappresentata dal Foglio 30 p.lla 88 sub 5 e 7).

Il contratto di comodato era stato stipulato in data 01/06/2000, con durata di un anno con rinnovo di anno in anno se non disdetto da una delle parti a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

I locali venivano concessi al solo scopo di condurvi attività socio culturali proprie del comodatario (vedi All. 7).

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX, aggiornata al 18/12/2024, descrive la provenienza ventennale dell'unità immobiliare di cui al "bene 6" come segue:

- Ante ventennio, già di proprietà della società eseguita per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXXXXXXX del 22/09/1997 rep.32301, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il 17/10/1997 al n. 7418 di formalità; da potere della XXXXXXXXXXXXXXX(vedi All. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX (XX), alla data del 17/12/2024, a carico dei beni pignorati risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 4952 del 09/09/2005 favore: XXXXXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario elettoXXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 340.000,00 di cui Euro 170.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Pontedera, in data 07/09/2005 rep.128998/12456.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di restrizione di beni annotata il 29/11/2007 ai n. 5210 di formalità.

- Pignoramento Immobiliare n. 15367 del 17/12/2024 favore: XXXXXXXXXXXXXXX e contro: XXXXXXXXXXXXXXXcon socio unico in liquidazione; Pubblico Ufficiale: UNEP presso il Tribunale di Pisa, in data 20/11/2024 rep. n. 5969.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montopoli in Val D'Arno il bene oggetto di valutazione ricade nell'UTOE n. 7 Marti, in zona storica (A) e l'edificio risulta classificato come edificio di interesse storico-testimoniale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia del Comune di Montopoli in Val D'Arno, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di rifacimento di solaio del piano primo mediante sopraelevazione di circa cm 60, presentata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 15/10/1976 prot. n. 6286 pratica edilizia n. 1234/76. Detta pratica ha seguito l'istruttoria con parere favorevole della commissione edilizia ma non vi sono gli estremi di rilascio del titolo abilitativo;
- Concessione per la esecuzione di opere rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno pratica n. 189/77 del 19/07/1977 prot. 4541, per la realizzazione di lavori di sistemazione e ammodernamento a fabbricato adibito a cinema;
- D.I.A. per ristrutturazione edilizia del XXXXXXXXXXXXX, della terrazza per proiezione film all'aperto e dell'ex locale ad uso panetteria, presentata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 19/05/2005 prot. 8653 pratica n. 179/2005, alla quale ha seguito comunicazione di fine lavori con variante finale depositata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 17/06/2008 prot. n. 9955;
- Attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. n. 1/05 presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 17/06/2008 prot. n. 9969;
- CILA per opere di manutenzione straordinaria presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 28/04/2021 protocollo n. 7203 pratica edilizia n. 11/2021, riguardante la manutenzione straordinaria della pavimentazione della terrazza scoperta.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che le porzioni di immobile interessate dalla ristrutturazione risultavano conformi ai grafici allegati alla variante finale della DIA del 2005. Tuttavia, in riferimento ai locali posti al primo piano sottostrada, ha potuto constatare che i lavori non risultavano realizzati come da progetto mancando al suo interno alcuni divisori e non essendo state realizzate opere di finitura alcuna. In coerenza con quanto relazionato dal progettista e direttore lavori in data 12/05/2008, i locali posti al piano seminterrato, per motivi di forza maggiore, sono rimasti al grezzo (la parte esterna delle facciate è stata ultimata). Proseguiva dicendo che per il completamento dei lavori sarebbe stato necessario presentare una nuova DIA nel momento in cui la proprietà avrebbe deciso di dare seguito ai lavori.

Per quanto riguarda i locali posti al piano primo (non ricompresi tra quelli oggetto di ristrutturazione nel 2005 e trattandosi di edificio datato), non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'archivio comunale che ne abbiano rappresentato graficamente la consistenza e le caratteristiche dimensionali ad eccezione di alcune immagini fotografiche rinvenute nella pratica del 1976. Per accertare la conformità di detti locali, il sottoscritto ha preso come riferimento le planimetrie catastali che si sono susseguite nel tempo. Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, non emergono differenze riconducibili a difformità urbanistico edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Vittorio Galluzzi, 4, piano T
Fondi ad uso magazzino al piano terra di un più ampio edificio condominiale con annesso resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 110, Sub. 69, Zc. 1, Categoria C1, Graffato fg 33 plla 782 - Fg. 33, Part. 110, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1, Graffato fg 33 plla 783 sub 1 - Fg. 33, Part. 110, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A10, Graffato fg 33 plla 783 sub 2

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

Valore di stima del bene: € 144.028,50

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, sulla base degli esiti della ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni aventi ad oggetto unità ubicate nei pressi dell'edificio con destinazione e caratteristiche simili a quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 870,00, pertanto:

mq 165,55 x €/mq 870,00 = € 144.028,50

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 15%:

€ 144.028,50 x 0,85 = € 122.424,22

Per il ripristino con rimozione degli arredi fissi, per la CILA tardiva riguardante alcuni divisori interni e per l'aggiornamento catastale si stima che sarà necessaria una spesa di circa € 3.500,00 pertanto:

€ 122.424,22 - € 3.500,00 = € 118.924,22

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:

€ 118.924,22 che si arrotondano ad € 118.900,00 (Euro centodiciottomilanovecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Pisa (PI) - Via Vittorio Galluzzi, 4, piano T	165,55 mq	870,00 €/mq	€ 144.028,50	100,00%	€ 144.028,50
Valore di stima:					€ 144.028,50

Valore di stima: € 144.028,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia	21.604,28	€
Per ripristino, cila tardiva e aggiornamento catastale	3.500,00	€
Arrotondamento	24,22	€

Valore finale di stima: € 118.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza dei Caduti, 8, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 364, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 78.425,00

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, sulla base degli esiti della ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni aventi ad oggetto unità commerciali ubicate nei pressi dell'edificio con destinazione e caratteristiche simili a quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.250,00, pertanto:

$\text{mq } 62,74 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 78.425,00$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 5%:

$\text{€ } 78.425,00 \times 0,95 = \text{€ } 74.503,75$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:

€ 74.503,75 che si arrotondano ad € 74.500,00 (Euro settantaquattromilacinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Cascina (PI) - Piazza dei Caduti, 8, piano T	62,74 mq	1.250,00 €/mq	€ 78.425,00	100,00%	€ 78.425,00
				Valore di stima:	€ 78.425,00

Valore di stima: € 78.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia	3.921,00	€
Arrotondamento	3,00	€

Valore finale di stima: € 74.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza Guido Rossa, piano T
Locali ad uso commerciale e ricreativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 186, Sub. 1, Categoria D3 - Fg. 25, Part. 186, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 324.518,40
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, sulla base degli esiti della ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni aventi ad oggetto unità commerciali ubicate nei pressi dell'edificio con destinazione e caratteristiche simili a quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 720,00, pertanto:
 $\text{mq } 450,72 \times \text{€/mq } 720,00 = \text{€ } 324.518,40$
Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:
 $\text{€ } 324.518,40 \times 0,90 = \text{€ } 292.066,56$
Per gli adempimenti necessari alla presentazione di SCIA in sanatoria e aggiornamento catastale delle due unità immobiliari si stima sia necessario un costo di € 5.800,00;

Per le opere di ripristino legate alla rimozione della copertura non autorizzata e della rimozione del divisorio tra cucina e zona bar con ripristino del locale magazzino si stima sia necessario un costo di € 2.700,00.

Pertanto si ha:

€ 292.066,56 - € 5.800,00 - € 2.700,00 = € 283.566,56

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:

€ 283.566,56 che si arrotondano ad € 283.500,00 (Euro duecentottantatremilacinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Cascina (PI) - Piazza Guido Rossa, piano T	450,72 mq	720,00 €/mq	€ 324.518,40	100,00%	€ 324.518,40
				Valore di stima:	€ 324.518,40

Valore di stima: € 324.518,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia	32.451,84	€
Sanatoria e aggiornamento catastale	5.800,00	€
Opere di rimessa in pristino	2.700,00	€
Arrotondamento	66,56	€

Valore finale di stima: € 283.500,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Calcinaia (PI) - Via dell'Argine, 5, piano T-1
Locali adibiti ad uso ufficio con area di pertinenza esterna esclusiva su due lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 41, Sub. 7, Categoria A10 - Fg. 17, Part. 678, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 677, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 251.198,00
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, sulla base degli esiti della ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni aventi ad oggetto unità ubicate nei pressi dell'edificio con destinazioni e caratteristiche simili a quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.220,00, pertanto:
mq 205,90 x €/mq 1.220,00 = € 251.198,00
Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:
€ 251.198,00 x 0,90 = € 226.078,20

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:
 € 226.078,20 che si arrotondano ad € 226.000,00 (Euro duecentoventiseimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Calcinaia (PI) - Via dell'Argine, 5, piano T-1	205,90 mq	1.220,00 €/mq	€ 251.198,00	100,00%	€ 251.198,00
				Valore di stima:	€ 251.198,00

Valore di stima: € 251.198,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia	25.119,00	€
Arrotondamento	78,00	€

Valore finale di stima: € 226.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) – località Marti - Piazza Alvaro Fantozzi, piano T-1

Locale commerciale adibito a XXXXXXXXXXXXXXX ricreativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 86, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 223.206,40

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, sulla base degli esiti della ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni aventi ad oggetto unità commerciali ubicate nei pressi dell'edificio con destinazione e caratteristiche simili a quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.280,00, pertanto:

$\text{mq } 174,38 \times \text{€/mq } 1.280,00 = \text{€ } 223.206,40$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

$\text{€ } 223.206,40 \times 0,90 = \text{€ } 200.885,76$

Per la presentazione della variazione catastale si stima sia necessaria una spesa di € 1.000,00, pertanto:

$\text{€ } 200.885,76 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 199.885,76$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:

€ 199.885,76 che si arrotondano ad € 199.800,00 (Euro centonovantanovemilaottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Montopoli in Val d'Arno (PI) – località Marti -Piazza Alvaro	174,38 mq	1.280,00 €/mq	€ 223.206,40	100,00%	€ 223.206,40

Fantozzi, piano T-1					
Valore di stima:					€ 223.206,40

Valore di stima: € 223.206,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia	22.320,64	€
Spese per aggiornamento catastale	1.000,00	€
Arrotondamento	85,76	€

Valore finale di stima: € 199.800,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Edifici a destinazione particolare ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - località Marti - Piazza Alvaro Fantozzi, piano S1-T-1
 Unità immobiliari adibite a sede della sezione locale di Marti del XXXXXXXXXXXXXXX con terrazza per proiezione e programmazione di eventi culturali all'aperto, laboratorio ancora in corso di ristrutturazione e accessori vari.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 88, Sub. 5, Categoria D3 - Fg. 30, Part. 86, Sub. 8, Categoria C3 - Fg. 30, Part. 88, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 30, Part. 86, Sub. 6, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 206.633,00
 Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, sulla base degli esiti della ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni aventi ad oggetto unità ubicate nei pressi dell'edificio con destinazione particolare e caratteristiche simili a quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 980,00, pertanto:
 $mq\ 210,85 \times €/mq\ 980,00 = €\ 206.633,00$
 Relativamente ai locali contraddistinti dal Foglio 30 p.lla 86 sub 8, ancora al grezzo, nel calcolo della superficie convenzionale si è considerato una riduzione del 55%, corrispondente alla spesa necessaria per il completamento dei lavori.
 Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:
 $€\ 206.633,00 \times 0,90 = €\ 185.969,70$
 Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:
 $€\ 185.969,70$ che si arrotondano ad € 185.900,00 (Euro centottantacinquemilanovecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Edifici a destinazione particolare Montopoli in Val d'Arno (PI) - località Marti - Piazza Alvaro	210,85 mq	980,00 €/mq	€ 206.633,00	100,00%	€ 206.633,00

Fantozzi, piano S1-T-1						
					Valore di stima:	€ 206.633,00

Valore di stima: € 206.633,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia	20.663,30	€
Arrotondamento	69,70	€

Valore finale di stima: € 185.900,00

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 27/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie catastale, elaborati planimetrici ed estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica Calcinaia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate Anagrafe Tributaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto di locazione Marti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di comodato d'uso gratuito Marti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento condominio e varie, via Vittorio Galluzzi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento condominio e varie, piazza dei Caduti
- ✓ N° 10 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - Preliminare di compravendita Cascina Piazza dei Caduti
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute di trasmissione della perizia alle parti

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Vittorio Galluzzi, 4, piano T
Fondi ad uso magazzino al piano terra di un più ampio edificio condominiale con annesso resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 110, Sub. 69, Zc. 1, Categoria C1, Graffato fg 33 plla 782 - Fg. 33, Part. 110, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1, Graffato fg 33 plla 783 sub 1 - Fg. 33, Part. 110, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A10, Graffato fg 33 plla 783 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa i beni pignorati ricadono all'interno dell'"Ambito prevalentemente residenziale della qualificazione - assetto urbano recente discendente da Piano Attuativo".

Prezzo base d'asta: € 118.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza dei Caduti, 8, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 364, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina il bene oggetto di valutazione ricade all'interno del centro storico e risulta classificato secondo il Piano particolareggiato per il centro storico nella tipologia edilizia "Edilizia seriale di base-fusione", con modalità di intervento "ristrutturazione edilizia R1 art. 10 delle N.T.A."

Prezzo base d'asta: € 74.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - Piazza Guido Rossa, piano T
Locali ad uso commerciale e ricreativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 186, Sub. 1, Categoria D3 - Fg. 25, Part. 186, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina i beni oggetto di valutazione ricadono nell'assetto insediativo delle zone storiche e l'edificio contraddistinto dal sub 1 risulta classificato come edificio di interesse ambientale mentre quello contraddistinto dal sub 3 prevalentemente come edificio degradato od in contrasto ed in piccola parte come edificio non classificato.

Prezzo base d'asta: € 283.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Calcinaia (PI) - Via dell'Argine, 5, piano T-1
Locali adibiti ad uso ufficio con area di pertinenza esterna esclusiva su due lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 41, Sub. 7, Categoria A10 - Fg. 17, Part. 678, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 677, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Essendo le aree scoperte in parte ancora censite al Catasto Terreni, il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Calcinaia come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001. Secondo il vigente Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione CC n. 47 del 29/10/2024, le aree individuate nel N.C.T. al Foglio 17 mapp.li 677-678 hanno la seguente destinazione: Aree ricadenti all'interno dell'UTOE TU CALCINAIA, in zona A1 - Centri storici (Art. 36. delle norme del POC). L'edificio risulta classificato come "Edificio di impianto storico".

Prezzo base d'asta: € 226.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - località Marti - Piazza Alvaro Fantozzi, piano T-1
Locale commerciale adibito aXXXXXXXXXXXX ricreativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 86, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montopoli in Val D'Arno il bene oggetto di valutazione ricade nell'UTOE n. 7 Marti, in zona storica (A) e l'edificio risulta classificato come edificio di interesse storico-testimoniale.

Prezzo base d'asta: € 199.800,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Edifici a destinazione particolare ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - località Marti Piazza Alvaro Fantozzi, piano S1-T-1
Unità immobiliari adibite a sede della sezione locale di Marti delXXXXXXXXXXXXcon terrazza per proiezione e programmazione di eventi culturali all'aperto, laboratorio ancora in corso di ristrutturazione e accessori vari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 88, Sub. 5, Categoria D3 - Fg. 30, Part. 86, Sub. 8, Categoria C3 - Fg. 30, Part. 88, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 30, Part. 86, Sub. 6, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montopoli in Val D'Arno il bene oggetto di valutazione ricade nell'UTOE n. 7 Marti, in zona storica (A) e l'edificio risulta classificato come edificio di interesse storico-testimoniale.

Prezzo base d'asta: € 185.900,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.900,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Vittorio Galluzzi, 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 110, Sub. 69, Zc. 1, Categoria C1, Graffato fg 33 plla 782 - Fg. 33, Part. 110, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1, Graffato fg 33 plla 783 sub 1 - Fg. 33, Part. 110, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A10, Graffato fg 33 plla 783 sub 2	Superficie	165,55 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i fondi si presentavano in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne risultavano in buono stato di conservazione, ma all'interno di due dei tre fondi vi erano diffusi segni di infiltrazione dai piani superiori.		
Descrizione:	Fondi ad uso magazzino al piano terra di un più ampio edificio condominiale con annesso resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.500,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Piazza dei Caduti, 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 364, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	62,74 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in buono stato di conservazione (vedi All. 3). La facciata esterna presentava alcuni segni di deterioramento degli intonaci. All'interno, sono presenti segni alcuni segni di umidità di risalita in corrispondenza della parte finale del fondo (dove peraltro risulta rimosso parte dell'intonaco su pareti verticali, nel disimpegno e nel servizio igienico.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 283.500,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Piazza Guido Rossa, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 186, Sub. 1, Categoria D3 - Fg. 25, Part. 186, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	450,72 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 1 si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in diversi punti la tinteggiatura esterna risultava ammalorata e contaminata da vegetazione. All'interno sono vistosamente presenti dei fenomeni di infiltrazione dalla copertura. Anche l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 3 si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci per umidità di risalita sia lungo le pareti perimetrali, sia dal pavimento interno.		
Descrizione:	Locali ad uso commerciale e ricreativo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.000,00

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via dell'Argine, 5, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 41, Sub. 7, Categoria A10 - Fg. 17, Part. 678, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 677, Qualità Seminativo arborato	Superficie	205,90 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne e le pareti interne al piano terreno presentavano alcuni segni di deterioramento degli intonaci e varie problematiche di umidità di risalita. La tinteggiatura esterna risultava usurata e contaminata da vegetazione in prossimità della base delle murature. All'interno, in alcune stanze, la pavimentazione risultava distaccata dal sottofondo sempre a causa dell'umidità di risalita. Al primo piano erano evidenti alcuni fenomeni di infiltrazione dalla copertura.		
Descrizione:	Locali adibiti ad uso ufficio con area di pertinenza esterna esclusiva su due lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.800,00

Bene N° 5 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Piazza Alvaro Fantozzi, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 86, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	174,38 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in buono stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne erano in condizioni di conservazione accettabile, con qualche isolato fenomeno di deterioramento della tinteggiatura esterna e qualche ripresa agli intonaci non ancora tinteggiata. Internamente i locali si trovavano in buone condizioni. Unica eccezione viene fatta per il ripostiglio		

	sottoscala (adibito anche a servizio igienico) posto in adiacenza al bar nel quale sono presenti contaminazioni di muffe sulle pareti esterne.
Descrizione:	Locale commerciale adibito a XXXXXXXXXXXXXXX ricreativo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.900,00

Bene N° 6 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) – località Marti - Piazza Alvaro Fantozzi, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 88, Sub. 5, Categoria D3 - Fg. 30, Part. 86, Sub. 8, Categoria C3 - Fg. 30, Part. 88, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 30, Part. 86, Sub. 6, Categoria E	Superficie	210,85 mq
Stato conservativo:	<p>- Foglio 30 P.lla 88 sub 5 Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne erano in condizioni di conservazione accettabile, con qualche isolato fenomeno di deterioramento della tinteggiatura esterna a causa di alcune infiltrazioni da gronde e copertura. Particolarmente deteriorato risulta l'intonaco del parapetto del terrazzo e scala tra il piano terra e primo. All'interno dei locali del primo piano vi sono vari fenomeni di infiltrazioni dalla copertura. Al piano terra la sala proiezioni risulta in buone condizioni così come la terrazza per le proiezioni all'aperto e gli eventi culturali essendo stata recentemente oggetto di opere di manutenzione straordinaria. - Foglio 30 p.lla 86 sub 8 Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava esternamente in discreto stato di conservazione, tuttavia all'interno risulta privo di ogni tipo di finitura e dotazione impiantistica per non aver completato i lavori di ristrutturazione eseguiti tra l'anno 2005 e l'anno 2008 (vedi All. 3). - Foglio 30 p.lla 88 sub 7 Al momento del sopralluogo la scala esterna si presentava in discreto stato di conservazione mentre il piccolo locale sottoscala presentava evidenti segni di umidità di risalita e chiari segni di infiltrazione dalla scala superiore.</p>		
Descrizione:	Unità immobiliari adibite a sede della sezione locale di Marti del XXXXXXXXXXXXXXX con terrazza per proiezione e programmazione di eventi culturali all'aperto, laboratorio ancora in corso di ristrutturazione e accessori vari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®