

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	8
Descrizione	8
Bene N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	8
Bene N° 2 – Piena proprietà su area urbana ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	9
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	9
Titolarità	9
Bene N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	9
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	9
Confini	9
Bene N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	9
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	9
Consistenza	9
Bene N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	9
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	10
Cronistoria dati catastali	10
Bene N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	10
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	11

Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 11

Precisazioni..... 12

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 12

Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 12

Patti..... 12

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 12

Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 12

Stato conservativo 12

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 12

Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 12

Parti Comuni..... 12

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 12

Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 12

Servitù, censo, livello, usi civici..... 12

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 13

Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 13

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 13

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 13

Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 13

Stato di occupazione..... 13

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 13

Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5 13

Provenienze Ventennali..... 14

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	14
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	15
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	16
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	16
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	17
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	17
Lotto 2	17
Descrizione	17
Bene N° 3 - Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	17
Bene N° 4 - Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Bene N° 3 - Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	18
Bene N° 4 - Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	18
Titolarità	18
Bene N° 3 - Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	18
Bene N° 4 - Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	18

Confini	18
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	18
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	18
Consistenza	18
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	18
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	19
Cronistoria dati catastali	19
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	19
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	19
Dati Catastali	20
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	20
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	20
Precisazioni	21
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	21
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	21
Patti	21
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	21
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	21
Stato conservativo	21
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	21
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	21
Parti Comuni	21
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	21
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	22
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	22

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	22
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	22
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	22
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	23
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	24
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	25
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	25
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	26
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	26
Stima/Formazione lotti.....	26
Lotto 1.....	27
Lotto 2.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1.....	30
Lotto 2.....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2021 del R.G.E.....	32
Lotto 1.....	32

Lotto 2	33
Formalità pregiudizievoli.....	35
Bene N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	35
Bene N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	35
Bene N° 3 – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	35
Bene N° 4 – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5	35

All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email segreteria@ingecosrl.com, PEC alessandro.panattoni@ingpec.eu, Tel. 050 9711185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni facente parte della presente relazione di stima e di seguito descritti singolarmente, fanno tutti parte di un più ampio fabbricato adibito ad uso artigianale con alloggio del custode, posto in Comune di Crespina Lorenzana (PI), nella "Zona Produttiva Laura", in Viale Karol Wojtyla num. 5.

Per la loro conformazione, posizione e stato di manutenzione si è deciso di suddividere i beni in due lotti.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, e suddivisi in Lotti, come segue:

LOTTO 1:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà su laboratorio e deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5
- **Bene N° 2** – Piena proprietà su area urbana ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5

LOTTO 2:

- **Bene N° 3** – Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5
- **Bene N° 4** – Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà su laboratorio e deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5
- **Bene N° 2** – Piena proprietà su area urbana ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Unità immobiliare destinata a laboratorio e deposito posto al piano terra di fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione artigianale, costituito da ampio vano adibito a deposito, altro vano adibito a laboratorio oltre a due servizi con antibagno e due uffici con disimpegno. L'unità immobiliare riceve accesso diretto dalla strada comunale attraversando il Bene 2.

BENE N° 2 – PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Trattasi di area urbana, si presenta pianeggiante e di fatto è un'area strettamente connessa al Bene 1, in quanto consente al Bene 1 di ricevere accesso esclusivo ed indipendente alla strada comunale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

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

- [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

L'unità immobiliare risulta confinare ad ovest con il sub. 18, a sud/ovest con il sub. 16, ad est con sub. 10 e 14, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Il bene risulta confinare ad ovest con il sub. 18, a sud/ovest con il sub. 5, ad est con sub. 10 e 14, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

CONSISTENZA

Giudizio comoda divisibilità

Considerata l'articolazione, la conformazione plano-volumetrica e la natura del fabbricato cui è facente parte le unità immobiliari, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere i beni.

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio e deposito, Locali principali	353,00 mq	382,00 mq	1,00	382,00 mq	variabili	TERRA
Totale superficie convenzionale:				382,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				382,00 mq		

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	385,00 mq	385,00 mq	0,1	38,50 mq	-	TERRA
Totale superficie convenzionale:				38,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Al Catasto terreni:

- Dichiarazione di VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 14/11/2014 LEGGE REGIONALE N. 69 proveniente dal comune di Lorenzana E688; trasferito al comune di Crespina Lorenzana sezione Lorenzana M328B (n. 36/2014);
- mapp. 390 del foglio 7 deriva da Tipo Mappale del 05/02/2007 n.19898.1/2007 per variazione del mappale 378-340-341-372-373-377.

Al Catasto fabbricati:

- Dichiarazione di VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 14/11/2014 LEGGE REGIONALE N. 69 proveniente dal comune di Lorenzana E688; trasferito al comune di Crespina Lorenzana sezione Lorenzana M328B (n. 36/2014).
- I sub. 12, sub. 13 e sub. 15 del mapp. 390 nel foglio 7, derivano da VARIAZIONE del 22/05/2009 n. 8171.1/2009;
- I sub. 2, sub. 5 e sub. 7 del mapp. 390 nel foglio 7, derivano da COSTITUZIONE del 09/02/2007 n. 256.1/2007.

DATI CATASTALI

Si precisa che nelle visure catastali dei beni oggetto del presente Lotto, risulta un errore nei dati anagrafici e nel codice fiscale.

I dati errati sono:

- data di nascita [REDACTED]
- codice fiscale [REDACTED]

I dati corretti sono:

- data di nascita [REDACTED]
- codice fiscale [REDACTED]

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	390	5		D/8				€ 3.411,40	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Crespina Lorenzana e in base al sopralluogo da me effettuato in data 29/08/2025, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti non conforme allo stato dei luoghi. In planimetria è rappresentato un piccolo vano "analisi" non presente sui luoghi.

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	390	15		F/1					T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Crespina Lorenzana e in base al sopralluogo da me effettuato in data 29/08/2025, è stato possibile riscontrare che è conforme allo stato dei luoghi.

Si segnala che il sub. 15 nell'elaborato planimetrico è riportato come sub. 5, ma rappresentato correttamente nella sua disposizione delle unità immobiliari che compongono il fabbricato artigianale.

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Pisa e la Conservatoria dei RR.II. di Livorno è risulta che i beni indicati negli atti di pignoramento (All. n° 1) di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare a favore [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno, in data 14/05/2025, Reg. Part. n° 5818 contro [REDACTED] (Proprietà 1/1 - C.F. [REDACTED]), sono effettivamente intestati ai soggetti eseguiti.

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno nonché dall'accesso agli atti presso il Comune di Crespina Lorenzana (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento, fatta eccezione per l'art. 15 della Convenzione Reg.Part. num. 9529 del 2004 di cui si riporta integralmente la dicitura *"Nei successivi atti di compravendita sia delle aree sia degli immobili, dovranno essere riproposte le disposizioni della presente convenzione, in modo che tutte le norme in essa contenute siano opponibili ai terzi"*.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

I beni si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano censite parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Per quanto è stato possibile appurare, non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, fatta eccezione per quanto segue:

- SERVITU' DI PASSO, a carico del sub. 7 (cortile) mapp. 390 foglio 7 in Crespina Lorenzana a favore di [REDACTED] atto di costituzione, notaio Riccetti, del 12/06/2007 rep. 15819, trascritto il 13/06/2007 al num. 6501 R.P.;
- SERVITU' DI TRANSITO, a carico del sub. 7 (cortile) mapp. 390 foglio 7 in Crespina Lorenzana a favore di [REDACTED] atto di costituzione, notaio Riccetti, del 07/08/2007 rep. 15926, trascritto il 08/08/2007 al num. 9293 R.P..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Fondazioni: non rilevabili

Str. verticali: pilastri in c.a. prefabbricati, pannelli di chiusura verticali in c.a. alleggerito tinteggiato

Solai: in acciaio e lamiera con getto alleggerito

Copertura: struttura in acciaio e pannelli coibentati in lamiera

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio con doppio vetro, porte interne tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario garantito boiler scaldacqua, collegamento a fognatura comunale, predisposizione per allaccio gas metano;

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Area Esterna: si presenta parte pavimentata e parte a verde

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Alla data del sopralluogo, effettuato il 29/08/2025, i beni oggetto del presente lotto risultano occupati in forza di contratto di locazione immobile ad uso diverso dall'abitativo tra [REDACTED] (locatore) e [REDACTED] (conduttore) con invio telematico del 15/05/2023 con num. prot. 23051516030657986.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/05/2023 al 30/04/2029, dopo tale data il contratto si intende rinnovato di altri anni 6 (sei), è comunque facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto previo preavviso di almeno 30 giorni, da comunicarsi al locatore con lettera raccomandata.

Il canone di locazione è pari a € 6.000,00 (seimila/00) annuo, più iva come per legger, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 500,00 più iva, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Per maggiori dettagli e condizioni contrattuali si rimanda alla copia del contratto (All. 7).

Si precisa che il contratto di locazione sopra riportato, risulta stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento, pertanto è da considerarsi opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2004 ad oggi	CONTRO: [REDACTED] A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI LORENZANA	31/05/2004	767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	21/09/2004	17178	9529
Periodo	Proprietà	RETTIFICA DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI LORENZANA	31/05/2004	767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	25/05/2009	8571	5014
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I terreni erano pervenuti al [REDACTED] con rogito del Segretario Comunale di Lorenzana del 15/10/2002 Rep. 721 registrato a Pontedera Serie IV num. 003200 il 30/10/2002 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Livorno il 18/11/2002 al num. 19242 di Reg. Gen. e al num. 11506 di Reg. Part..

N.B. La cessione sopra citata è stata definita con Determinazione del Responsabile del Settore 3 num. 015/2000/EP Reg. Gen. 213 dell'08/11/2000 dal Comune di Lorenzana.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B. La cessione sopra citata è stata definita con Determinazione del Responsabile del Settore 3 num. 015/2000/EP Reg. Gen. 213 dell'08/11/2000 dal Comune di Lorenzana.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 25/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a LIVORNO il 14/03/2006
Reg. gen. 6449 - Reg. part. 1329
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] (in regime di separazione dei beni)
N° repertorio: 55741 del 13/06/2006
N.B. Ipoteca gravante sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 7 Mapp. 340-341-371-373-377-378 (che hanno generato il mapp. 390 su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento).
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LIVORNO il 29/05/2019
Reg. gen. 8746 - Reg. part. 1552
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED] (in regime di separazione dei beni)
N° repertorio: 1457 del 29/05/2019

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 14/05/2025
Reg. gen. 8238 - Reg. part. 5818

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

L'area su cui ricade il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è ricompresa nella Tav. QP.I.4 Vicchio, Laura "Zona Produttiva Laura", area D, insediamenti di recente formazione prevalentemente produttivi, in zona D1 "Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati-insediamenti di impianto recente e/o contemporaneo" disciplinato dall'Art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo. Si fa presente che l'area, risulta assoggettata all'interno della fascia di rispetto campo pozzi e sorgenti e non risulta ricadere all'interno delle aree vincolate ai fini di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Per quanto è stato possibile appurare da ricerche effettuate presso il Comune di Crespina Lorenzana (PI), il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte, e le stesse unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire num. 375/2006 del 18/07/2006, (Pratica Edilizia num. 963, prot. 3340 del 03/08/2005) richiedente [REDACTED] avente come oggetto la "Costruzione di fabbricato artigianale con alloggio del custode";
- D.I.A. prot. num. 426/2008 del 01/02/2008, (Pratica Edilizia num. 1028 del 03/08/2005) richiedente [REDACTED] avente come oggetto la "Frazionamento di capannone artigianale";
- D.I.A. prot. num. 1133/2009 del 25/03/2009, (Pratica Edilizia num. 1051/2009) richiedente [REDACTED] avente come oggetto la "Frazionamento di capannone artigianale";
- Agibilità del 20/05/2009 prot. 2077.

Si precisa che il fabbricato è stato costruito su area P.I.P. – Piano degli Insediamenti Produttivi, aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge num. 865/1971.

Dal sopralluogo effettuato in data 29/08/2025, relativamente all'unità immobiliare descritta al **Bene 1**, la stessa risulta difforme precisamente per:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare il fondo è stato diviso in due locali e sono stati realizzati due piccoli locali per ufficio con un disimpegno oltre alla realizzazione di altro locale wc con antibagno.

A giudizio dello scrivente, suddette difformità risultano sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria/SCIA in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Si rimanda comunque ad idoneo colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Crespina Lorenzana.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in difformità.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (All. 05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Dalle verifiche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza di formalità e/o vincoli di tale natura.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5
- **Bene N° 4** - Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Unità immobiliare destinata a deposito posto al piano terra di fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione artigianale, costituito da ampio vano adibito a deposito, oltre a servizio con antibagno e ripostigli. Con accesso separato è presente altro locale ad uso ufficio con antibagno e bagno. L'unità immobiliare è corredata da ampio resede.

BENE N° 4 - PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Unità immobiliare destinata ad alloggio del custode, posta a primo piano del fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione artigianale, si presenta al grezzo, completamente priva di tramezzature interne, finiture, impianti, infissi esterni ed interni e la scala di collegamento risulta da completare.

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

L'unità immobiliare risulta confinare ad ovest con il sub. 9, a sud/ovest con il sub. 374, ad est con sub. 16, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Il bene risulta confinare ad ovest su vuoto del sub. 12, a sud/ovest con il sub. 9, ad est su vuoto del sub. 12, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

CONSISTENZA

Giudizio comoda divisibilità

Considerata l'articolazione, la conformazione plano-volumetrica e la natura del fabbricato cui è facente parte le unità immobiliari, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere i beni.

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Deposito, Locali principali	294,00 mq	328,00 mq	1,00	328,00 mq	variabili	TERRA
Resede, fino alla superficie dei locali principali	-	328,00 mq	0,10	32,80 mq	-	TERRA
Resede, oltre la superficie dei locali principali	-	1762,00 mq	0,02	35,24 mq	-	TERRA
Totale superficie convenzionale:				396,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				396,04 mq		

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali	120,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	-	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Al Catasto terreni:

- Dichiarazione di VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 14/11/2014 LEGGE REGIONALE N. 69 proveniente dal comune di Lorenzana E688; trasferito al comune di Crespina Lorenzana sezione Lorenzana M328B (n. 36/2014);
- mapp. 390 del foglio 7 deriva da Tipo Mappale del 05/02/2007 n.19898.1/2007 per variazione del mappale 378-340-341-372-373-377.

Al Catasto fabbricati:

- Dichiarazione di VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 14/11/2014 LEGGE REGIONALE N. 69 proveniente dal comune di Lorenzana E688; trasferito al comune di Crespina Lorenzana sezione Lorenzana M328B (n. 36/2014).
- I sub. 12, sub. 13 e sub. 15 del mapp. 390 nel foglio 7, derivano da VARIAZIONE del 22/05/2009 n. 8171.1/2009;
- I sub. 2, sub. 5 e sub. 7 del mapp. 390 nel foglio 7, derivano da COSTITUZIONE del 09/02/2007 n. 256.1/2007.

Si precisa che nelle visure catastali dei beni oggetto del presente Lotto, risulta un errore nei dati anagrafici e nel codice fiscale.

I dati errati sono:

- data di nascita [REDACTED]
- codice fiscale [REDACTED]

I dati corretti sono:

- data di nascita [REDACTED]
- codice fiscale [REDACTED]

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	390	12		C/3	U	300 mq	529 mq	€ 1.254,99	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Crespina Lorenzana e in base al sopralluogo da me effettuato in data 29/08/2025, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti non è conforme allo stato dei luoghi. In planimetria non sono riportate delle tramezzature interne nella zona ufficio.

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	390	13		A/2	2	6 vani	127m ² escluse aree scoperte 123 m ²	€ 588,76	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Crespina Lorenzana e in base al sopralluogo da me effettuato in data 29/08/2025, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti non è conforme allo stato dei luoghi. Precisamente si segnala che l'unità immobiliare allo stato dei luoghi si presenta

non ultimata, allo stato grezzo ed è presente un unico locale senza alcuna partizione interna né alcun tipo di finitura.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Pisa e la Conservatoria dei RR.II. di Livorno e risulta che i beni indicati negli atti di pignoramento (All. n° 1) di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare a favore [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno, in data 14/05/2025, Reg. Part. n° 5818 contro [REDACTED] (Proprietà 1/1 - C.F. [REDACTED]), sono effettivamente intestati ai soggetti eseguiti.

PATTI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno nonché dall'accesso agli atti presso il Comune di Crespina Lorenzana (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento, fatta eccezione per l'art. 15 della Convenzione Reg.Part. num. 9529 del 2004 di cui si riporta integralmente la dicitura *"Nei successivi atti di compravendita sia delle aree sia degli immobili, dovranno essere riproposte le disposizioni della presente convenzione, in modo che tutte le norme in essa contenute siano opponibili ai terzi"*.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Il bene si presenta in stato di abbandono, con livello di finitura al grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano censite parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Per quanto è stato possibile appurare, non risultano servitù attive o passive cosiddette “apparenti” o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, fatta eccezione per quanto segue:

SERVITU’ DI PASSO, a carico del sub. 7 (cortile) mapp. 390 foglio 7 in Crespina Lorenzana a favore di [REDACTED], atto di costituzione, notaio Riccetti, del 12/06/2007 rep. 15819, trascritto il 13/06/2007 al num. 6501 R.P.;

- **SERVITU’ DI TRANSITO**, a carico del sub. 7 (cortile) mapp. 390 foglio 7 in Crespina Lorenzana a favore di [REDACTED], atto di costituzione, notaio Riccetti, del 07/08/2007 rep. 15926, trascritto il 08/08/2007 al num. 9293 R.P..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Fondazioni: non rilevabili

Str. verticali: pilastri in c.a. prefabbricati, pannelli di chiusura verticali in c.a. alleggerito tinteggiato

Solai: in acciaio e lamiera con getto alleggerito

Copertura: struttura in acciaio e pannelli coibentati in lamiera

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio con doppio vetro, porte interne tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario garantito boiler scaldacqua, collegamento a fognatura comunale, split per raffrescamento e riscaldamento;

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Fondazioni: non rilevabili

Str. verticali: pilastri in c.a. prefabbricati, pannelli di chiusura verticali in c.a. alleggerito tinteggiato

Solai: in acciaio e lamiera con getto alleggerito

Copertura: struttura in acciaio e pannelli coibentati in lamiera

Infissi esterni ed interni: nessuno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nessuno

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Alla data del sopralluogo, effettuato il 29/08/2025, i beni oggetto del presente lotto risultano occupati in forza di contratto di locazione immobile ad uso diverso dall’abitativo tra [REDACTED] (locatore) e [REDACTED] (conduttore) con invio telematico del 15/05/2023 con num. prot. 23051516030657986.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/05/2023 al 30/04/2029, dopo tale data il contratto si intende rinnovato di altri anni 6 (sei), è comunque facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto previo preavviso di almeno 30 giorni, da comunicarsi al locatore con lettera raccomandata.

Il canone di locazione è pari a € 6.000,00 (seimila/00) annuo, più iva come per legge, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 500,00 più iva, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Per maggiori dettagli e condizioni contrattuali si rimanda alla copia del contratto (All. 7).

Si precisa che il contratto di locazione sopra riportato, risulta stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento, pertanto è da considerarsi opponibile alla procedura.

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Il bene risulta libero, nella disposizione del soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2004 ad oggi	CONTRO: [REDACTED] A FAVORE: [REDACTED]	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI LORENZANA	31/05/2004	767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	21/09/2004	17178	9529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2004 ad oggi	CONTRO: [REDACTED] A FAVORE: [REDACTED] N.B. LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA A QUELLA	RETTIFICA DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI LORENZANA	31/05/2004	767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	25/05/2009	8571	5014

TRASCRIPTA IL 21/09/04 R.P. 9529 NELLA QUALE LA DATA DI NASCITA DI [REDACTED] E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA COME [REDACTED] ANZICHE' DELLA CORRETTA [REDACTED]	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I terreni erano pervenuti al [REDACTED] con rogito del Segretario Comunale di Lorenzana del 15/10/2002 Rep. 721 registrato a Pontedera Serie IV num. 003200 il 30/10/2002 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Livorno il 18/11/2002 al num. 19242 di Reg. Gen. e al num. 11506 di Reg. Part..

N.B. La cessione sopra citata è stata definita con Determinazione del Responsabile del Settore 3 num. 015/2000/EP Reg. Gen. 213 dell'08/11/2000 dal Comune di Lorenzana.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 - PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 25/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a LIVORNO il 14/03/2006
Reg. gen. 6449 - Reg. part. 1329
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] (in regime di separazione dei beni)
N° repertorio: 55741 del 13/06/2006
N.B. Ipoteca gravante sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 7 Mapp. 340-341-371-373-377-378 (che hanno generato il mapp. 390 su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento).
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LIVORNO il 29/05/2019
Reg. gen. 8746 - Reg. part. 1552
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED] (in regime di separazione dei beni)
N° repertorio: 1457 del 29/05/2019

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 14/05/2025

Reg. gen. 8238 - Reg. part. 5818

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5****BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5**

L'area su cui ricade il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è ricompresa nella Tav. QP.I.4 Vicchio, Laura "Zona Produttiva Laura", area D, insediamenti di recente formazione prevalentemente produttivi, in zona D1 "Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati-insediamenti di impianto recente e/o contemporaneo" disciplinato dall'Art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo. Si fa presente che l'area, risulta assoggettata all'interno della fascia di rispetto campo pozzi e sorgenti e non risulta ricadere all'interno delle aree vincolate ai fini di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5****BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5**

Per quanto è stato possibile appurare da ricerche effettuate presso il Comune di Crespina Lorenzana (PI), il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire num. 375/2006 del 18/07/2006, (Pratica Edilizia num. 963, prot. 3340 del 03/08/2005) richiedente [REDACTED], avente come oggetto la "Costruzione di fabbricato artigianale con alloggio del custode";
- D.I.A. prot. num. 426/2008 del 01/02/2008, (Pratica Edilizia num. 1028 del 03/08/2005) richiedente [REDACTED], avente come oggetto la "Frazionamento di capannone artigianale";
- D.I.A. prot. num. 1133/2009 del 25/03/2009, (Pratica Edilizia num. 1051/2009) richiedente [REDACTED], avente come oggetto la "Frazionamento di capannone artigianale";
- Agibilità del 20/05/2009 prot. 2077.

Si precisa che il fabbricato è stato costruito su area P.I.P. – Piano degli Insediamenti Produttivi, aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge num. 865/1971.

Relativamente al **Bene 3:**

Dal sopralluogo effettuato in data 29/08/2025, relativamente all'unità immobiliare, la stessa risulta difforme precisamente per:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare sono stati realizzati tre locali per ufficio completamente privi di areazione e illuminazione.

A giudizio dello scrivente, suddette difformità non risultano sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. non ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria. I tre locali ad ufficio ricavati, non ottemperano alla verifica del requisito aero-illuminante necessario per la loro destinazione. Per quanto sopra si suggerisce di ripristinare l'originario stato dei luoghi.

Relativamente al **Bene 4:**

Dal sopralluogo effettuato in data 29/08/2025, relativamente all'unità immobiliare, la stessa risulta non ultimata si presenta al grezzo, completamente priva di tramezzature interne, finiture, impianti, infissi esterni ed interni e la scala di collegamento risulta da completare.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in difformità.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (All. 05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 – PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

BENE N° 4 – PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5

Dalle verifiche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza di formalità e/o vincoli di tale natura.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali. Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinseco determinato con i criteri di cui sopra, ovvero:

- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria;

- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente;

- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica;

- Eventuali costi dovuti all'occupazione di terzi dei beni oggetto di procedura.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Piena proprietà su laboratorio e deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5
Unità immobiliare destinata a laboratorio e deposito posto al piano terra di fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione artigianale, costituito da ampio vano adibito a deposito, altro vano adibito a laboratorio oltre a due servizi con antibagno e due uffici con disimpegno. L'unità immobiliare riceve accesso diretto dalla strada comunale attraversando il Bene 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 390, Sub. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Piena proprietà su area urbana ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5
Trattasi di area urbana, si presenta pianeggiante e di fatto è un'area strettamente connessa al Bene 1, in quanto consente al Bene 1 di ricevere accesso esclusivo ed indipendente alla strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 390, Sub. 15, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 1					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU LABORATORIO E DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	382,00 mq	€ 320,00	€ 122.240,00	100,00	€ 122.240,00
BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	38,50 mq	€ 100,00	€ 3.850,00	100,00	€ 3.850,00
TOT.					€ 126.090,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	- 10%				-€ 12.609,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato					-€ 5.000,00
Detrazione per copertura in eternit					
Detrazione per immobile occupato da terzi	- 10%				-€ 6.304,50
Stato d'uso e manutenzione					
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo					
Eventuali spese condominiali insolute desumibili da atti trascritti					
VALORE TOTALE DI STIMA					€ 102.176,50

VALORE IN CIFRA TONDA: 102.000,00 € (centoduemila/00)

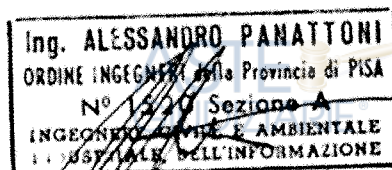
- **Bene N° 3** - Piena proprietà su deposito ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5
Unità immobiliare destinata a deposito posto al piano terra di fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione artigianale, costituito da ampio vano adibito a deposito, oltre a servizio con antibagno e ripostigli. Con accesso separato è presente altro locale ad uso ufficio con antibagno e bagno. L'unità immobiliare è corredata da ampio resede.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 390, Sub. 12, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Piena proprietà su alloggio custode al grezzo ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Viale Karol Wojtyla, 5
Unità immobiliare destinata ad alloggio del custode, posta a primo piano del fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione artigianale, si presenta al grezzo, completamente priva di tramezzature interne, finiture, impianti, infissi esterni ed interni e la scala di collegamento risulta da completare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 390, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 3 - PIENA PROPRIETÀ SU DEPOSITO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	396,04 mq	€ 320,00	€ 126.732,80	100,00	€ 126.732,80
BENE N° 4 - PIENA PROPRIETÀ SU ALLOGGIO CUSTODE AL GREZZO UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIALE KAROL WOJTYLA, 5	126,00 mq	€ 220,00	€ 27.720,00	100,00	€ 27.720,00
TOT.					€ 154.452,80
ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	- 10%				-€ 15.445,28
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato					-€ 5.000,00
Detrazione per copertura in eternit					
Detrazione per immobile occupato da terzi - LIMITATAMENTE AL BENE N°3	- 5%				-€ 6.336,64
Stato d'uso e manutenzione					
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo					
Eventuali spese condominiali insolute desumibili da atti trascritti					
VALORE TOTALE DI STIMA					€ 127.670,88

VALORE IN CIFRA TONDA: 128.000,00 € (centoventottomila/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 22/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Panattoni Alessandro

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82