

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Carugini Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1	5
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	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.....	15
Lotto 3	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Lotto 3	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2021 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 665.000,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 278.000,00	27





INCARICO

All'udienza del 14/08/2021, il sottoscritto Per. Carugini Pierluigi, con studio in Via Pandolfo Fancelli, 2 - 56122 - Pisa (PI), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BRIGATE GARIBALDI, PIANO T1

L'edificio è posto nel comune di Casciana Terme Lari, frazione di Lavaiano, all'interno di Via Brigata Garibaldi, si tratta di un opificio dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori servizi e cabina elettrica, della superficie di mq 2.520,00. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. La superficie coperta complessiva è di mq 2.909 ed una volumetria complessiva di mc 13.659,00.

L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 5.510, pertanto l'edificio è contornato da ampio resede.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BRIGATE GARIBALDI, PIANO T1

Appezamento di terreno, di due particelle del foglio 4 particella 82 particella 198, di forma trapezoidale; appezzamento di terreno di cui al foglio 4 particella 207 di superficie catastale mq 510,00 e di forma irregolare. Il terreno delle particelle 82 e 198 è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.

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

BENE N° 3 - CAPANNONE UBIcato A BUTI (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, PIANO T-1

L'edificio è posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, si tratta di un capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al PT che al 1° piano; locali accessori, servizi e resede esclusivo, della superficie di mq 1.674,00.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Attesto 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:



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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

La struttura confina a nord con le particelle 187, 80 e 192; a sud con la particella 196; ad ovest con la particella 79; ad est con la particella 207, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------



opificio	2470,00 mq	2524,00 mq	1,00	2524,00 mq	6,00 m	terra
uffici e accessori	498,00 mq	523,00 mq	1,00	523,00 mq	2,50 m	terra e primo
locali tecnici	7,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	5,00 m	terra
resede	2700,00 mq	2700,00 mq	0,10	270,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3326,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3326,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2012 al 19/03/2013		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 195, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 12.292,00 Piano T-1
Dal 19/03/2013 al 23/01/2014		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 195, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 14.947,52 Piano T-1
Dal 23/01/2014 al 06/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 195, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 14.947,52 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	195	4		D7				14947,52 €	T1	
	4	195	3		D1				15,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria della visura storica e dell'estratto di mappa dell'immobile che vengono allegate alla presente



PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino degli impianti tecnologici



PARTI COMUNI

Nel complesso artigianale vi è inserita una cabina elettrica, pertanto hanno l'accesso a comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato l'esistenza di servitù ... gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti dall'accesso a mezzi e persone per la manutenzione e riparazione della cabina elettrica.

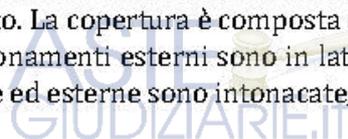
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura in oggetto è costituita da un capannone industriale con locali destinati ad uffici sia al piano terra che al piano primo; locali accessori; cabina elettrica e area di pertinenza intorno al fabbricato.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Via Brigade Garibaldi tramite cancello carrabile.

Il corpo di fabbrica ha la struttura in cemento armato, plinti pilastri e travi; i solai degli uffici sono in latero cemento. La copertura è composta da travi precomprese convesse e manto in cemento amianto.

I tamponamenti esterni sono in laterizio, quelli interni sono parte in laterizio e parte in cartongesso. Le pareti esterne ed esterne sono intonacate, ad eccezione di una zona di ingresso che sono rivestite in bozze di cemento.



Gli infissi sono quelli tipici industriali e sono in metallo verniciato.

Gli impianti elettrici ed idraulici risultano non funzionanti e deteriorati.

Il fabbricato industriali risulta in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura, per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino completo degli impianti e servizi igienici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, risultava essere in stato di abbandono e nella disponibilità dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1974 al 05/10/1981		Vendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Siciliani	10/04/1974	49118	2185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	08/05/1974	4112	3954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera (PI)	30/04/1974	1259	183		

NOTA: La vendita si riferisce all'acquisto del terreno dove verrà costruito il capannone di cui al permesso di abitabilità o di uso in data 05/10/1981 intestato alla

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto Cautelare**
Trascritto a Pisa il 08/02/2018
Reg. gen. 2199 - Reg. part. 1509

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

La struttura ricade nella zona D3, zona produttiva industriale, artigianale di completamento, disciplinata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- 05/10/1981 Permesso di Abitabilità o di Uso - concessione 81/75 registro nuove costruzioni n. 1614 anno 1975, nuova costruzione adibita a laboratorio artigianale.
- 09/05/2000 pratica edilizia n. 1999/70 del 24/01/2000 - concessione edilizia 33 del 21/04/2000, per adeguamento funzionale di opificio industriale con sopraelevazione del corpo uffici.
- 31/05/2012 Accertamento di conformità n. 12/012 di cui alla pratica edilizia n. 2006/02 del 23/01/2006, per opere di ampliamento e ristrutturazione U.I. artigianale in difformità all C.E. n. 00/033 del 21/04/2000.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono a conoscenza di presenza di vincoli od oneri vari.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Attesto 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:



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



CONFINI

Il terreno di cui al foglio 4 e particelle 82 e 198 confina a nord con la particella 192; a sud con le particelle 322 e 338; ad ovest con la particella 207; ad est con la particella 156, salvo se altri; il terreno di cui al foglio 4 particella 207 confina rispettivamente con le particelle 214, 206 e 212.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno parzialmente edificabile	8760,00 mq	8760,00 mq	1,00	8760,00 mq	0,00 m	terra
Terreno parzialmente edificabile	510,00 mq	510,00 mq	1,00	510,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				9270,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9270,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2005 al 07/04/2022		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 82 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 002250 Reddito dominicale € 7,38 Reddito agrario € 7,55
Dal 16/05/2005 al 07/04/2022		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 198 Qualità Seminativo arborato



Cl.3
Superficie (ha are ca) 006510
Reddito dominicale € 18,05
Reddito agrario € 11,77

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Ceus.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	82				vigneto	3	002250 mq	7,38 €	7,55 €	
4	198				seminativo arborato	3	006510 mq	18,05 €	11,77 €	
4	207				Vigneto	3	000510 mq	1,67 €	1,71 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale che ritenevo utili

PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 i terreni in oggetto, risultavano in buone condizioni

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno di cui alle particelle 82 e 198 del foglio 4; sono stati venduti ed acquistati in piena proprietà e pro-quota, con tutti gli annessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù inerenti, con particolare riferimento a quelle contenute nell'atto a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10/04/1974, così dicasi del terreno di cui al foglio 4 particella 207.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno é parzialmente edificabile come da CDU allegato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I terreni alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, risultavano essere nella disponibilità dell'esecutato



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1978 al 16/05/2005		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Lemmi	12/01/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	30/01/1978	972			
Compravendita					



06/04/2022	Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Sergio Napolitano	16/05/2005	126499	12131
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Livorno	03/06/2005	5876	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera (PI)	30/05/2005	1701	15

NOTA: IL CODICE FISCALE DI _____ NON E' A CONOSCENZA PER CUI È STATO INSERITO QUELLO DEL FIGLIO PER POTER PROSEGUIRE NELLA COMPILAZIONE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Cautelare**
Trascritto a Pisa il 08/02/2018
Reg. gen. 2199 - Reg. part. 1509

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il R.U., vigente i terreni ricadono parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 2 e in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti autorizzazioni edilizie nei terreni in oggetto



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Faccio riferimento a quelle contenute nell'atto a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10/04/1974



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Attesto 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:



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

[Proprietà 1/1]



CONFINI

La struttura confina a nord con le particelle 105; a sud con la Via Giacomo Matteotti; ad ovest con la particella 819; ad est con resede a comune e parte con resede di pertinenza, salvo se altri



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
opificio	1390,00 mq	1460,00 mq	1,00	1460,00 mq	4,40 m	terra
uffici e accessori	178,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	2,90 m	terra e primo
resede	240,00 mq	240,00 mq	0,10	24,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1674,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1674,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2012 al 19/03/2013		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 195, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 12.292,00 Piano T-1
Dal 19/03/2013 al 23/01/2014		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 195, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 14.947,52 Piano T-1
Dal 23/01/2014 al 06/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 195, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 14.947,52 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	491	10		D7				6404,07 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione ritenuta necessaria

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento di parte della copertura in "eternit", le murature, l'intonaco e il ripristino degli impianti tecnologici

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PARTI COMUNI

non sono a conoscenza di parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al primo accesso del laboratorio si giunge accedendo dall'angolo di dette vie tramite una striscia di terreno su cui si esercita il diritto di passo fino a giungere al resede esclusivo posto sul fronte est del fabbricato; tale passo costeggia tutto il fronte sud del resede stesso, sul lato sud lungo la Via Matteotti ove esistono altri accessi, questi avvengono transitando in parte un resede non di proprietà, ma gravato dal diritto di passo e in parte su resede di proprietà, ma gravato di diritto di passo a favore di terzi. Dette proprietà sono state originate dagli atti a rogito notaio Marinella in data 18 ottobre 1988 registrato a Pontedera il 2 novembre 1988 al n. 1851 trascritto a Pisa il 29 ottobre 1988 al n. 8466 particolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura in oggetto è costituita da un capannone industriale con locali destinati ad uffici al piano primo; locali accessori; e piccola area di pertinenza nella zona est e lungo la Via Matteotti.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Via Giovanni Matteotti e dal resede esclusivo posto sul fronte est del



fabbricato.

Il corpo di fabbrica ha la struttura in cemento armato: plinti pilastri e travi; i solai degli uffici sono in latero cemento. La copertura è composta da travi in cemento armato, manto parte in laterizio e parte in cemento amianto.

I tamponamenti esterni sono in laterizio, come quelli interni. Le pareti esterne sono nella maggior parte a faccia vista di mattoni, una piccola parte intonacate e tinteggiate; quelle interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi e vetrate sono quelli tipici industriali e sono in metallo verniciato e vetro.

Gli impianti elettrici ed idraulici risultano non funzionanti e deteriorati.

Il fabbricato industriali risulta in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura, per le infiltrazioni ben evidenti, gli intonaci, parte dello smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino completo degli impianti e servizi igienici.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, risultava essere nella disponibilità dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1974 al 05/10/1981		Vendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Siciliani	10/04/1974	49118	2185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	08/05/1974	4112	3954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera (PI)	30/04/1974	1259	183
Dal 27/03/1996 al 08/04/2022		Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michelangeli Edda	27/03/1996	206273	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/03/1996	3491	2497



--

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 27/03/1996
Reg. gen. 3492 - Reg. part. 695
Quota: 1/1

Interessi: € 387.340,00
Percentuale interessi: 10,75 %
Rogante: Michelangeli Edda
Data: 27/03/1996
N° repertorio: 206274
Note: La durata del mutuo era di anni sei

Trascrizioni

- **Atto Cautelare**
Trascritto a Pisa il 08/02/2018
Reg. gen. 2199 - Reg. part. 1509



NORMATIVA URBANISTICA

La struttura ubicata nel comune di Buti (PI) frazione di Cascine di Buti, Via Giovanni Matteotti; ricade nella zona D1, zone industriali - artigianali di saturazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- 11/03/1995 prot. 03631 comunicazione in ottemperanza alla L. 47/85, art. 26; riguardante la ripresa di gran parte dei soffitti nella parte retrostante, riprese della pavimentazione, sistemazione dei servizi igienici, degli uffici, degli infissi, ripulitura di tutte le gronde e nuova coloritura interna, che non hanno comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici e volumi.



- 13/04/2000 protocollo 05048 D.I.A. per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria consistenti in: rifacimento della pavimentazione interna con soletta in calcestruzzo tipo industriale; coloritura interna dei locali, sostituzione di parte delle tegole di copertura; ripristino dei lucernari rotti della copertura e delle vetrate laterali.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono a conoscenza di presenza di vincoli od oneri vari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1
L'edificio è posto nel comune di Casciana Terme Lari, frazione di Lavaiano, all'interno di Via Brigata Garibaldi, si tratta di un opificio dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori servizi e cabina elettrica, della superficie di mq 2.520,00. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. La superficie coperta complessiva è di mq 2.909 ed una volumetria complessiva di mc 13.659,00. L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 5.510, pertanto l'edificio è contornato da ampio resede.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 195, Sub. 4, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 195, Sub. 3, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 1.164.100,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, comprese le diverse tipologie presenti nell'ambito dell'insediamento industriale perché complementari all'attività produttiva: le zone di ufficio; le zone accessorie; le zone destinate a locali tecnici, pari a €/mq 350,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1	3326,00 mq	350,00 €/mq	€ 1.164.100,00	100,00%	€ 1.164.100,00
Valore di stima:					€ 1.164.100,00

Valore di stima: € 1.164.100,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione e costo di smaltimento copertura in eternit (valutazione del costo al mq circa € 150,00)	499100,00	€

Valore finale di stima: € 665.000,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, comprese le diverse tipologie presenti nell'ambito dell'insediamento industriale perché complementari all'attività produttiva: le zone di ufficio; le zone accessorie; le zone destinate a locali tecnici e resede, pari a €/mq 350,00.

A tale valutazione è stato applicato un deprezzamento di € 150,00 al mq per il precario stato di manutenzione e abbandono della struttura e per il costo dello smaltimento di parte della copertura in eternit.

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1
 Appezamento di terreno, di due particelle del foglio 4 particella 82 particella 198, di forma trapezoidale; appezzamento di terreno di cui al foglio 4 particella 207 di superficie catastale mq 510,00 e di forma irregolare. Il terreno delle particelle 82 e 198 è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 82, Qualità vigneto - Fg. 4, Part. 198, Qualità seminativo arborato - Fg. 4, Part. 207, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 278.100,00

Il valore commerciale dei terreni in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, sia pari a €/mq 30,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1	9270,00 mq	30,00 €/mq	€ 278.100,00	100,00%	€ 278.100,00
				Valore di stima:	€ 278.100,00

Valore di stima: € 278.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	100,00	€

Valore finale di stima: € 278.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1
L'edificio è posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, si tratta di un capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al PT che al 1° piano; locali accessori, servizi e resede esclusivo, della superficie di mq 1.674,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 491, Sub. 10, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 585.900,00
Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.
Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, comprese le diverse tipologie presenti nell'ambito dell'insediamento industriale perché complementari all'attività produttiva: le zone di ufficio; le zone accessorie; le zone destinate a locali tecnici, pari a €/mq 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1	1674,00 mq	350,00 €/mq	€ 585.900,00	100,00%	€ 585.900,00
Valore di stima:					€ 585.900,00

Valore di stima: € 585.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione e costo di smaltimento copertura in eternit (valutazione del costo al mq circa € 150,00)	249900,00	€

Valore finale di stima: € 336.000,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, comprese le diverse tipologie presenti nell'ambito dell'insediamento industriale perché complementari all'attività produttiva: le zone di ufficio; le zone accessorie; le zone destinate a locali tecnici e resede, pari a €/mq 350,00.

A tale valutazione è stato applicato un deprezzamento di € 150,00 al mq per il precario stato di manutenzione e abbandono della struttura e per il costo dello smaltimento di parte della copertura in eternit.

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 11/04/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione avuta dal comune di Buti
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione avuta dal comune di Casciana Terme Lari
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Documentazione catastale comune di Buti
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Terreni Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 05/11/2021)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Documentazione catastale Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 07/04/2022)
- ✓ N° 44 Foto - Foto Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 23/03/2022)
- ✓ N° 53 Foto - Foto Buti (Aggiornamento al 23/03/2022)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Acquisizione terreni Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 16/05/2005)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1.
L'edificio è posto nel comune di Casciana Terme Lari, frazione di Lavaiano, all'interno di Via Brigata Garibaldi, si tratta di un opificio dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori servizi e cabina elettrica, della superficie di mq 2.520,00. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. La superficie coperta complessiva è di mq 2.909 ed una volumetria complessiva di mc 13.659,00. L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 5.510, pertanto l'edificio è contornato da ampio resede.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 195, Sub. 4, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 195, Sub. 3, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La struttura ricade nella zona D3, zona produttiva industriale, artigianale di completamento, disciplinata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta: € 665.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1
Apezzamento di terreno, di due particelle del foglio 4 particella 82 particella 198, di forma trapezoidale; apezzamento di terreno di cui al foglio 4 particella 207 di superficie catastale mq 510,00 e di forma irregolare. Il terreno delle particelle 82 e 198 è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 82, Qualità vigneto - Fg. 4, Part. 198, Qualità seminativo arborato - Fg. 4, Part. 207, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il R.U., vigente i terreni ricadono parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 2 e in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 -

Prezzo base d'asta: € 278.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1
L'edificio è posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, si tratta di un capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al PT che al 1° piano; locali accessori, servizi e resede esclusivo, della superficie di mq 1.674,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 491, Sub. 10, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La struttura ubicata nel comune di Buti (PI) frazione di Cascine di Buti, Via Giovanni Matteotti; ricade nella zona D1, zone industriali - artigianali di saturazione

Prezzo base d'asta: € 336.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2021 DEL R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 665.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 195, Sub. 4, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 195, Sub. 3, Categoria D1	Superficie	3326,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino degli impianti tecnologici		
Descrizione:	L'edificio è posto nel comune di Casciana Terme Lari, frazione di Lavaiano, all'interno di Via Brigata Garibaldi, si tratta di un opificio dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori servizi e cabina elettrica, della superficie di mq 2.520,00. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. La superficie coperta complessiva è di mq 2.909 ed una volumetria complessiva di mc 13.659,00. L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 5.510, pertanto l'edificio è contornato da ampio resede.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 278.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 82, Qualità vigneto - Fg. 4, Part. 198, Qualità seminativo arborato - Fg. 4, Part. 207, Qualità Vigneto	Superficie	9270,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 i terreni in oggetto, risultavano in buone condizioni		
Descrizione:	Apezzamento di terreno, di due particelle del foglio 4 particella 82 particella 198, di forma trapezoidale; apezzamento di terreno di cui al foglio 4 particella 207 di superficie catastale mq 510,00 e di forma irregolare. Il terreno delle particelle 82 e 198 è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 336.000,00

Bene N° 3 - Capannone			
Ubicazione:	Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 491, Sub. 10, Categoria D7	Superficie	1674,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento di parte della copertura in "eternit", le murature, l'intonaco e il ripristino degli impianti tecnologici		
Descrizione:	L'edificio è posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, si tratta di un capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al PT che al 1° piano; locali accessori, servizi e resede esclusivo, della superficie di mq 1.674,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

