

---

# TRIBUNALE DI PISA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da



contro

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



1 di 12

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 272.738,50</b> .....	12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2 di 12

## INCARICO

---

All'udienza del 15/09/2022, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Chivaccini n.153 (Coord. Geografiche: N 43.61774631828622, E 10.644996676344409)

## DESCRIZIONE

---

Porzione di fabbricato a destinazione artigianale al piano terreno, composto da locali di diversa natura articolati in 4 vani principali collegati tra loro, oltre a spogliatoi e bagni di servizio. L'unità immobiliare ha proprio resede esclusivo sul alto nord - ovest.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Chivaccini n.153

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina a:

NORD - EST con bene Demanio pubblico dello stato - ramo idrico

NORD - OVEST con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, resede condominiale e con bene Demanio pubblico dello stato - ramo idrico

SUD - EST con bene comune a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

SUD - OVEST con bene comune a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	687,70 mq	783,40 mq	1	783,40 mq	0,00 m	Terreno
Resede	385,70 mq	385,70 mq	0,18	69,43 mq	0,00 m	
Loggia	8,75 mq	8,75 mq	0,20	1,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>854,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>854,58 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1995 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 148, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 6.868,88
Dal 30/09/2002 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 148, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 6.868,88
Dal 24/09/2007 al 24/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 148, Sub. 8 Categoria D7 Rendita € 6.252,00 Piano T

Il Subalterno 8 è stato costituito seguito di DEMOLIZIONE PARZIALE del 24/09/2007 Pratica n.PI0171771 in atti dal 24/09/2007 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 13575.1/2007)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	148	8		D7				6252 €	T	

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è un insieme di corpi di fabbrica utilizzati per la lavorazione del marmo e magazzino relativo all'attiva stessa. Attualmente i locali sono in disuso e, soprattutto la parte nord del fabbricato mostra evidenti stati di degrado.

### PARTI COMUNI

L'immobile è dotato sia di resede esclusivo pertinenziale, sia di parte a comune (Subalterno 9) di cui il proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne detiene la comproprietà con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Attualmente detto bene comune ai subalterni 2-5-6-7-8 non è né delimitato, né definito nei propri passaggi per le varie proprietà.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile all'interno della propria proprietà esclusiva, in aderenza con la parte Nord-Ovest del fabbricato ha una cabina elettrica Enel verso la quale deve garantire l'accesso e la manutenzione. Inoltre sempre dal resede si accede a un piccolo locale di sgombero, sempre proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il quale dovrà essere regolamentato l'accesso.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Piano terreno aperto sui 4 lati  
 Altezza interna utile variabile tra i differenti vani  
 Str. verticali: struttura mista prevalente in muratura e C.A., da ristrutturare parzialmente  
 Copertura: a capanna con falde in legno e acciaio da ristrutturare nella parte nord e in fibrocemento nella parte sud  
 Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato  
 Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni semipieni  
 Impianto elettrico, idrico, altri impianti: esistenti ma privi di certificazione  
 Terreno esclusivo: resede sulla parte nord  
 Dotazioni condominiali: resede condominiale d'accesso

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai materiali e macchinari residui dell'attività che il debitore vi svolgeva.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2002 al 24/07/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Siciliani	30/09/2002	512912	23413
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	04/10/2002	9807	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	21/10/2002	2535	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Livorno il 01/08/2014  
Reg. gen. 9788 - Reg. part. 1588  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Rogante: Notaio CASAROSA SABRINA  
Data: 29/07/2014  
N° repertorio: 25317  
N° raccolta: 11373



#### Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Livorno il 30/09/2002  
Reg. gen. 16402 - Reg. part. 9806  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Livorno il 26/04/2022  
Reg. gen. 9792 - Reg. part. 6947  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Si precisa che l'atto di Compravendita del 30/09/2002 è stato oggetto di Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2005 - Registro Particolare 7917 Registro Generale 15538 Pubblico ufficiale SICILIANI PAOLO Repertorio 512912/23413 del 30/09/2002 con NOTA A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE POICHE' PER MERO ERRORE MATERIALE FU RIPORTATA LA GRAFFATURA ERRATA ALL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON IL FOGLIO 13 PARTICELLA 45 SUB.14, DEVE ESSERE GRAFFATO ALLA PARTICELLA 231. Anche se ininfluyente e non riguardante il bene oggetto di perizia per completezza si riporta la nota

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile secondo i vigenti strumenti urbanistici ricade nell'U.T.O.E. Capoluogo Est comparto delle "Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza oggetto di Variante con concessione edilizia convenzionata" con Scheda Norma n°100.

Il comparto è soggetto a vincolo demaniale fluviale e conseguentemente paesaggistico.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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

L'immobile è databile anteriormente 01/09/1967 per tanto privo di Concessione edilizia originaria col quale è stato costruito.

Nel corso degli anni è stato oggetto di:

Pratica Edilizia n°34/1972 del 02/03/1972 prot.2479 Ampliamento

Condono Edilizio n°478/1985 di cui Sanatoria n°2009/029 del 14/10/2009

L'immobile non risulta perfettamente conforme per gli spogliatoi che non risultano rappresentati nel condono rilasciato nel 2009.

Tali difformità sono sanabili ai sensi dell'art.209 della L.R.65/2014.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Resede a comune (subalterno 9)

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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

- Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Chivaccini n.153  
 Porzione di fabbricato a destinazione artigianale al piano terreno, composto da locali di diversa natura articolati in 4 vani principali collegati tra loro, oltre a spogliatoi e bagni di servizio. L'unità immobiliare ha proprio resede esclusivo sul alto nord - ovest.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 148, Sub. 8, Categoria D7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 277.738,50  
 Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2022), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.  
 Agenzia delle Entrate: Comune di Ponsacco, Capannoni industriali €/mq.(340-470)  
 FIMAA borsino 2023 Capannoni vecchia costruzione €/mq.(200-300)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.325

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Ponsacco (PI) - Via Chivaccini n.153	854,58 mq	325,00 €/mq	€ 277.738,50	100,00%	€ 277.738,50
Valore di stima:					€ 277.738,50

Valore di stima: € 277.738,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 272.738,50**



Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2022), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di Ponsacco, Capannoni industriali €/mq.(340-470)

FIMAA borsino 2023 Capannoni vecchia costruzione €/mq.(200-300)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.325

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.

Pontedera, li 24/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Agonigi Enrico

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Sopralluogo (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto notaio 2001 Siciliani P. rep. 512912
- ✓ N° 3 Foto - Relazione Fotografica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Catasto fg. 13 part. 148 PONSACCO
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 24/07/2023)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Condomo 478/1985

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---



### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Chivaccini n.153  
Porzione di fabbricato a destinazione artigianale al piano terreno, composto da locali di diversa natura articolati in 4 vani principali collegati tra loro, oltre a spogliatoi e bagni di servizio. L'unità immobiliare ha proprio resede esclusivo sul alto nord - ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 148, Sub. 8, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo i vigenti strumenti urbanistici ricade nell'U.T.O.E. Capoluogo Est comparto delle "Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza oggetto di Variante con concessione edilizia convenzionata" con Scheda Norma n°100. Il comparto è soggetto a vincolo demaniale fluviale e conseguentemente paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 272.738,50**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.738,50

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - Via Chivaccini n.153		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 148, Sub. 8, Categoria D7	<b>Superficie</b>	854,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è un insieme di corpi di fabbrica utilizzati per la lavorazione del marmo e magazzino relativo all'attiva stessa. Attualmente i locali sono in disuso e, soprattutto la parte nord del fabbricato mostra evidenti stati di degrado.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato a destinazione artigianale al piano terreno, composto da locali di diversa natura articolati in 4 vani principali collegati tra loro, oltre a spogliatoi e bagni di servizio. L'unità immobiliare ha proprio resede esclusivo sul alto nord - ovest.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai materiali e macchinari residui dell'attività che il debitore vi svolgeva.		



12 di 12