

## TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.305,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 20/02/2024, 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 22/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dante n.3/B, piano T (Coord. Geografiche: N 43.7094; E 10.7783)

Unità Immobiliare posta la piano terreno di un più ampio fabbricato a destinazione Magazzino, con accesso carrabile da Via Dante con frontestante resede, composto da un vano principale, due vani a uso ufficio e locale igienico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/07/2024.

Custode delle chiavi: IVG Pisa

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dante n.3/B, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina:

A Nord con via Dante

A Sud con resede condominiale

A Est con scala condominiale

A Ovest accesso carrabile condominiale al resede tergale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	106,60 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	3,45 m	T
Magazzino	58,95 mq	58,95 mq	0,18	10,61 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata sommando la superficie ragguagliata del magazzino e il resede di pertinenza esclusivo

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1987 al 05/11/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 93, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 109 Superficie catastale 109 mq Rendita € 0,61 Piano T
Dal 05/11/1987 al 17/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 93, Sub. 4

		Categoria C2 Cl.4, Cons. 109 Superficie catastale 109 mq Rendita € 54.605,00 Piano T
Dal 17/12/2006 al 18/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 93, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 109 Superficie catastale 109 mq Rendita € 54.605,00 Piano T
Dal 18/05/2016 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 93, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 109 Superficie catastale 109 mq Rendita € 54.605,00 Piano T

## 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	93	4		C2	4	109	109 mq	54605 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto, poiché mancante di un vano

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Non è stato possibile rilevare il funzionamento degli impianti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: mt.3,45

Str. verticali: cemento armato;

Pareti esterne ed interne: tamponamenti perimetrali in muratura, interni in cartongesso;

Pavimentazione interna: graniglia

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio, interni porte tamburate;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico e idrico sottotraccia, con riscaldamento termosifoni

Terreno esclusivo: resede carrabile frontestante

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1987 al 17/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andolfi Francesco in Santa Croce sull'Arno	05/11/1987	27525	5687
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO di PISA	26/11/1987	15072	9692
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/2006 al 18/05/2016	**** Omissis ****	<b>Successione di Luciano Domenico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/12/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO di PISA	02/10/2007	21960	12601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 18/05/2016 al 08/10/2024	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ROSSELLI ROBERTO di San Miniato		45561	21509
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO di PISA	23/05/2016	8697	5912
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come riportato nella relazione notarile in atti della Dott.sa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone si precisa che:

nell'atto è riportato che il terreno su cui insiste l'odierno immobile è stato acquistato con atto del 08/04/1961, registrato a San Miniato il 24/08/1961 al n. 904; in detto atto la data di nascita di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta 07/03/1904,

Dalla lettura della visura catastale la data risulta 09/03/1904.

Pertanto dovrà essere fatta la rettifica.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 09/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pisa il 18/07/2017  
Reg. gen. 13185 - Reg. part. 2199  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 155.828,92

### Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a Pisa il 02/10/2007  
Reg. gen. 21960 - Reg. part. 12601  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO DI DIVISIONE**  
Trascritto a Pisa il 23/05/2016  
Reg. gen. 8697 - Reg. part. 5912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pisa il 29/05/2023  
Reg. gen. 10378 - Reg. part. 7586  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a Pisa il 23/05/2024  
Reg. gen. 8696 - Reg. part. 5911  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno del centro abitato consolidato di Santa Croce Sull'Arno e secondo gli strumenti urbanistici vigenti in "AREE RESIDENZIALI E DEI SERVIZI CORRELATI" del Territorio Urbano, Ambiti di Qualificazione Q1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

L'immobile risulta essere stato costruito con Licenza Edilizia 128/63 del 11/06/1963  
Successiva abitabilità del 06/03/1965 n°1271, Fascicolo n°128

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

L'immobile risulta difforme rispetto agli elaborati grafici presentati con Licenza Edilizia 128/63 per diversa distribuzione degli spazi interni, mostrando due vani ricavati all'interno del locale unico rappresentato nella pratica edilizia.

Pertanto dovrà essere presentata una Sanatoria edilizia e aggiornata la planimetria catastale

## 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** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dante n.3/B, piano T  
Unità Immobiliare posta la piano terreno di un più ampio fabbricato a destinazione Magazzino, con accesso carrabile da Via Dante con frontistante resede, composto da un vano principale, due vani a uso ufficio e locale igienico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 93, Sub. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 64.305,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dante n.3/B, piano T	128,61 mq	500,00 €/mq	€ 64.305,00	100,00%	€ 64.305,00
Valore di stima:					€ 64.305,00

Valore di stima: € 64.305,00

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 59.305,00**

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 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di Santa Croce sull'Arno, commerciale €/mq.(720-1200)  
 FIMAA Borsino 2023 fondi commerciali capoluogo €/mq.(500-800)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontedera, li 08/10/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale 16/07/2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto 05/11/1987



- ✓ N° 3 Altri allegati - Elenco Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 1. TRASCRIZIONE del 2007.10.02\_ [REDACTED] DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ✓ N° 5 Altri allegati - 2. TRASCRIZIONE del 2016.05.23\_ [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ✓ N° 6 Altri allegati - 3. TRASCRIZIONE del 2016.05.23\_ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- ✓ N° 7 Altri allegati - 4. ISCRIZIONE del 2017.07.18\_DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ N° 8 Altri allegati - 5. TRASCRIZIONE del 2023.05.29\_PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto di mappa catastale fg. 18 part. 93 di SANTA CROCE SULL'ARNO
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria Catastale fg. 18 part. 93 di SANTA CROCE SULL'ARNO
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - 12\_Visura STORICA fg. 18 part. 93 sub. 4 di SANTA CROCE SULL'ARNO
- ✓ N° 13 Altri allegati - Relazione Fotografica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Licenza Edilizia 128/63
- ✓ N° 15 Altri allegati - Abitabilità



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dante n.3/B, piano T  
Unità Immobiliare posta la piano terreno di un più ampio fabbricato a destinazione Magazzino, con accesso carrabile da Via Dante con frontestone resede, composto da un vano principale, due vani a uso ufficio e locale igienico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 93, Sub. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno del centro abitato consolidato di Santa Croce Sull'Arno e secondo gli strumenti urbanistici vigenti in "AREE RESIDENZIALI E DEI SERVIZI CORRELATI" del Territorio Urbano, Ambiti di Qualificazione Q1.

**Prezzo base d'asta: € 59.305,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.305,00**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dante n.3/B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 93, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	128,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato possibile rilevare il funzionamento degli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Unità Immobiliare posta la piano terreno di un più ampio fabbricato a destinazione Magazzino, con accesso carrabile da Via Dante con frontestante resede, composto da un vano principale, due vani a uso ufficio e locale igienico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pisa il 29/05/2023

Reg. gen. 10378 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*