

---

# TRIBUNALE DI PISA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2021 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2021 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 14/08/2021, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, 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** - Laboratorio ubicato a Ponsacco (PI) - Via di Gello 226, piano T

## DESCRIZIONE

---

Facente parte di maggior complesso edilizio, trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a magazzino (catastalmente laboratorio) sviluppato su un piano fuori terra con copertura piana per la maggior parte della propria estensione, consistente in ampio spazio magazzino con locale esposizione e ufficio.

Si ha accesso per tramite di Via di Gello e successivamente attraverso il passaggio su area urbana in comproprietà e contraddistinta dal sub. 16; risulta apparente servitù a favore anche di terzi ma non si è riscontrata servitù a titolo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Ponsacco (PI) - Via di Gello 226, piano T

## 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'unità in oggetto risulta confinare a est con area urbana contraddistinta dal sub. 16 stessa particella, a nord con altra u.i.u. contraddistinta dal sub. 8 stessa particella, a ovest con area urbana contraddistinta dal sub. 13

stessa particella.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	490,00 mq	534,00 mq	1,00	534,00 mq	4,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>534,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>534,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità oggi descritta dal sub. 4 della particella 88 del Foglio di Mappa n° 1, deriva dalla variazione del subalterno n° 1 (VARIAZIONE del 03/10/1994 in atti dal 02/05/1998 FRAZIONAMENTO).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	88	4		C3	U	536	532 mq	3100,4 €	T	no

### **Corrispondenza catastale**

L'unità catastalmente censita come C/3 (laboratorio) risulta sostanzialmente corrispondere alla rappresentazione della planimetria in essere, con l'eccezione della presenza in loco di un piccolo ufficio realizzato in materiale leggero e posto nell'angolo sud-est del magazzino.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del maggior complesso è sufficiente, nel dettaglio dell'unità e con particolare riferimento al grande magazzino con copertura piana si rilevano vari punti di infiltrazione con presenza di

distaccamento degli intonaci ed ammaloramento in genere. necessitante di mirate opere manutentive e di rinnovamento funzionale.



## PARTI COMUNI

---

non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si ha accesso per tramite di Via di Gello e successivamente attraverso il passaggio su area urbana in comproprietà e contraddistinta dal sub. 16; risulta apparente servitù a favore anche di terzi ma non si è riscontrata servitù a titolo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: nds

Esposizione: Sud-est

Altezza interna utile: 4,10 e 3,60 m ~

Str. verticali: c.a.

Solai: mista

Copertura: solaio piano in latero-cemento

Manto di copertura: non riscontrabile (cattivo stato conservativo data la presenza di infiltrazioni interne)

Pareti esterne ed interne: intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: ante metalliche al battente, porte interne tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Imp. elettrico sottotraccia a 220 V

Terreno esclusivo: nn

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava in uso alla società proprietaria esecutata; al sopralluogo era presente uno dei soci sig.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1984 al 28/10/2021	**** Omissis ****	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Edda Michelangeli	22/12/1984	135003	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	16/01/1985	558	424
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'accesso agli atti effettuato in Comune di Ponsacco, l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967, e più precisamente in forza del Nulla Osta n° 175 del 20/02/1971 (P.E. 175/1970) con permesso di abitabilità (generico del maggior fabbricato e collegato alla P.E. 175/1970) in data 07/01/1984.

In data 13/08/1992 risulta rilasciata la C.E. 207/92 per modifiche al maggior fabbricato fra cui in parte anche l'u.i.u. oggetto della presente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'accesso agli atti effettuato in Comune di Ponsacco, l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967, e più precisamente in forza del Nulla Osta n° 175 del 20/02/1971 (P.E. 175/1970) con permesso di abitabilità (generico del maggior fabbricato e collegato alla P.E. 175/1970) in data 07/01/1984.

In data 13/08/1992 risulta rilasciata la C.E. 207/92 per modifiche al maggior fabbricato fra cui in parte anche l'u.i.u. oggetto della presente.

Lo stato dei luoghi appare sostanzialmente corrispondere alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, con l'eccezione della presenza in loco di un piccolo ufficio realizzato in materiale leggero e posto nell'angolo sud-est del magazzino.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, se non quello previsti per legge, uso e consuetudine per la natura del maggior complesso immobiliare entro il quale la u.i. è ricompresa.

## 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.

Il lotto è unico in quanto unico è l'immobile.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Ponsacco (PI) - Via di Gello 226, piano T  
Facente parte di maggior complesso edilizio, trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a magazzino (catastalmente laboratorio) sviluppato su un piano fuori terra con copertura piana per la maggior parte della propria estensione, consistente in ampio spazio magazzino con locale esposizione e ufficio. Si ha accesso per tramite di Via di Gello e successivamente attraverso il passaggio su area urbana in comproprietà e contraddistinta dal sub. 16; risulta apparente servitù a favore anche di terzi ma non si è riscontrata servitù a titolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 88, Sub. 4, Categoria C3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 200.000,00

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo dei costi data la carenza di comparabili del subject nel segmento di mercato entro il quale è ricompreso.

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali, che una migliore ed approfondita ed aggiornata valutazione dovessero far emergere la necessità di dover prevedere esigenza di istanze di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o opere di ripristino; si prevede un prudenziale abbattimento di € 10.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio Ponsacco (PI) - Via di Gello 226, piano T	534,00 mq	400,00 €/mq	€ 213.600,00	100,00%	€ 200.000,00
				Valore di stima:	€ 200.000,00

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.

Santa Maria a Monte, li 05/11/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pagni Marco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Doc.ne edilizio-urbanistica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Ponsacco (PI) - Via di Gello 226, piano T  
Facente parte di maggior complesso edilizio, trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a magazzino (catastalmente laboratorio) sviluppato su un piano fuori terra con copertura piana per la maggior parte della propria estensione, consistente in ampio spazio magazzino con locale esposizione e ufficio. Si ha accesso per tramite di Via di Gello e successivamente attraverso il passaggio su area urbana in comproprietà e contraddistinta dal sub. 16; risulta apparente servitù a favore anche di terzi ma non si è riscontrata servitù a titolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 88, Sub. 4, Categoria C3, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'accesso agli atti effettuato in Comune di Ponsacco, l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967, e più precisamente in forza del Nulla Osta n° 175 del 20/02/1971 (P.E. 175/1970) con permesso di abitabilità (generico del maggior fabbricato e collegato alla P.E. 175/1970) in data 07/01/1984. In data 13/08/1992 risulta rilasciata la C.E. 207/92 per modifiche al maggior fabbricato fra cui in parte anche l'u.i.u. oggetto della presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Laboratorio			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - Via di Gello 226, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 88, Sub. 4, Categoria C3, Graffato no	<b>Superficie</b>	534,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale del maggior complesso è sufficiente, nel dettaglio dell'unità e con particolare riferimento al grande magazzino con copertura piana si rilevano vari punti di infiltrazione con presenza di distacco degli intonaci ed ammaloramento in genere. necessitante di mirate opere manutentive e di rinnovamento funzionale.		
<b>Descrizione:</b>	Facente parte di maggior complesso edilizio, trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a magazzino (catastalmente laboratorio) sviluppato su un piano fuori terra con copertura piana per la maggior parte della propria estensione, consistente in ampio spazio magazzino con locale esposizione e ufficio. Si ha accesso per tramite di Via di Gello e successivamente attraverso il passaggio su area urbana in comproprietà e contraddistinta dal sub. 16; risulta apparente servitù a favore anche di terzi ma non si è riscontrata servitù a titolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

