

---

# TRIBUNALE DI PISA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

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.....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2022 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 20/01/2023, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotecnico.it, PEC studio@pec.volpistudiotecnico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2023 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 Calcinaia (PI) - Sarzanese-Valdera, 117 (Coord. Geografiche: 43.68591962529313, 10.624549873604053)

## DESCRIZIONE

---

Edificio adibito a capannone per uso magazzino a solo piano terra rialzato, completo di locali per ufficio e servizi igienici, oltre resede esclusivo su tre lati, con accesso diretto dalla Via Sarzanese-Valdera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie Pisa

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Calcinaia (PI) - Sarzanese-Valdera, 117

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Attesto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c 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

Il capannone confina con: Via Sarzanese-Valdera, proprietà \_\_\_\_\_, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	460,00 mq	470,00 mq	1,00	470,00 mq	4,30 m	Terra
Cortile	1600,00 mq	1600,00 mq	0,18	288,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				758,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				758,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 157 Categoria D7 Rendita € 2.875,63 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

	5	157			D7				2875,63 €	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. 167, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

Non risultano contratti di locazione in essere

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta oggi non utilizzato ed in stato di abbandono.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Da verificare all'interno una saracinesca che sembra di collegamento con l'adiacente capannone sul lato Ovest, che però non è stato possibile aprire quindi verificare se dietro l'apertura fosse aperta o murata.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio pignorato è presumibilmente (visto la struttura fuori terra) con fondazioni in cemento armato, è esposto prevalentemente ad Est, la strutture verticali sono in cemento armato, copertura in travi prefabbricate in cemento armato precompresso, con manto di copertura in eternit (da verificare lo stato di manutenzione e conservazione, che a prima vista sembra integro), pavimentazione della zona magazzino in cemento e della zona uffici in piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni ed interni in metallo e vetro, presenza di impianto elettrico industriale da verificare, presenza di impianto idraulico e di scarico da verificare, anche per quanto attiene la fossa settica.

Resede esterno in ghiaia e terra, recinzione e cancello carrabile (da verificare funzionamento) in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile si trova in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1985	**** Omissis ****	<b>Costituzione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Martini di Pontedera	26/09/1985	206895	22936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 167, secondo comma, c.p.c.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 13/12/2003  
Reg. gen. 25332 - Reg. part. 5199  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Pisa il 03/05/2005

Reg. gen. 9425 - Reg. part. 2072

Quota: 1/1

Importo: € 43.503,35

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Pisa il 27/04/2011

Reg. gen. 7237 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

Importo: € 366.737,41

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pisa il 30/08/2017

Reg. gen. 15790 - Reg. part. 2665

Quota: 1/1

Importo: € 200.931,15

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 19/10/2022

Reg. gen. 21572 - Reg. part. 15391

Quota: 1/1

Importo: € 40.429,50

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

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

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio è a destinazione di magazzino ed è inserito nel vigente Piano Regolatore Generale di Calcinaia in Zona D1, come da documentazione estratta dal portale del Comune che allego.

## 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 non risulta agibile.

L'edificio risulta conforme alla seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n. 57 del 19/09/1973;



- Denuncia Inizio Attività n. 160/2004.



### **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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



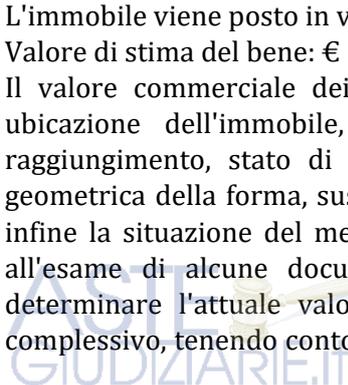
### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Per questo immobile non è possibile creare più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Calcinaia (PI) - Sarzanese-Valdera, 117  
Edificio adibito a capannone per uso magazzino a solo piano terra rialzato, completo di locali per ufficio e servizi igienici, oltre resede esclusivo su tre lati, con accesso diretto dalla Via Sarzanese-Valdera.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 157, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 303.200,00  
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. In particolare per questo immobile è stato tenuto conto del particolare facilità di accesso dalla pubblica via, della posizione fronte strada di grande viabilità e quindi di ottima visibilità, oltre alla possibilità di parcheggio e di buona ristrutturazione con possibilità anche di variazione della destinazione a commerciale e delle possibilità di ampliamento come si può desumere dagli allegati estratti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Calcinaia.

Ovviamente si è tenuto conto del non buono stato di conservazione, determinato dallo stato di abbandono dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Calcinaia (PI) - Sarzanese-Valdera, 117	758,00 mq	400,00 €/mq	€ 303.200,00	100,00%	€ 303.200,00
				Valore di stima:	€ 303.200,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.



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 25/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Volpi Fabio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto provenienza Notaio Martini
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - pratica edilizia D.I.A. n. 160/2004
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto mappa F. 5 mappale 157

- ✓ N° 4 Foto - fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 5 Google maps - posizione edificio
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria immobile
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura catastale storica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Calcinaia (PI) - Sarzanese-Valdera, 117  
Edificio adibito a capannone per uso magazzino a solo piano terra rialzato, completo di locali per ufficio e servizi igienici, oltre resede esclusivo su tre lati, con accesso diretto dalla Via Sarzanese-Valdera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 157, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio è a destinazione di magazzino ed è inserito nel vigente Piano Regolatore Generale di Calcinaia in Zona D1, come da documentazione estratta dal portale del Comune che allego.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2022 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Capannone			
<b>Ubicazione:</b>	Calcinaia (PI) - Sarzanese-Valdera, 117		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 157, Categoria D7	<b>Superficie</b>	758,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta oggi non utilizzato ed in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio adibito a capannone per uso magazzino a solo piano terra rialzato, completo di locali per ufficio e servizi igienici, oltre resede esclusivo su tre lati, con accesso diretto dalla Via Sarzanese-Valdera.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 13/12/2003  
Reg. gen. 25332 - Reg. part. 5199  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Pisa il 03/05/2005  
Reg. gen. 9425 - Reg. part. 2072  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.503,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Pisa il 27/04/2011  
Reg. gen. 7237 - Reg. part. 1492  
Quota: 1/1  
Importo: € 366.737,41  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pisa il 30/08/2017  
Reg. gen. 15790 - Reg. part. 2665  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.931,15  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 19/10/2022  
Reg. gen. 21572 - Reg. part. 15391  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.429,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

