



TRIBUNALE DI PISA



Perizia complementare del C.T.U. Ing. Ciampa Fabrizio, nella procedura n. 6/2025

Esecuzione immobiliare:



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T-1.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16



Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Regolarità edilizia.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Schema riassuntivo Procedura 6/2025.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 352.000,00	24



INCARICO

All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto Ing. Ciampa Fabrizio, con studio in Via Bernardini, 6 - 56100 - Pisa (PI), email fciampaing@gmail.com, PEC fabrizio.ciampa@ingpec.eu, Tel. 050 9335200, Fax 050 9335200, veniva nominato C.T.U. e in data 18/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLA BOTTE, 61, PIANO T

Porzione di fabbricato ad uso industriale posto al piano terra di un maggior fabbricato posto in Comune di Calcinaia, Via della Botte cui si accede direttamente da detta via; è composto da ampio vano all'interno del quale sono stati ricavati un ampio locale ad uso ufficio, il vano per l'alloggiamento della caldaia (con accesso dall'esterno), doppi servizi igienici dotati di antibagno, un locale ad uso ripostiglio in cui è stata realizzata anche la scala a chiocciola per l'accesso diretto al primo piano (di cui al successivo bene 2) e un più modesto locale per ospitare i dispositivi elettrici (quadri e centraline) necessari per il funzionamento delle varie apparecchiature indispensabili all'attività industriale. La rimanente superficie, prima destinata all'attività industriale, oggi sembra avere soltanto funzione di magazzino e ricovero materiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLA BOTTE, 61, PIANO T-1

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un maggior fabbricato ubicato in Comune di Calcinaia, Via della Botte n. 61, cui si accede mediante scala esterna, è composta da ampio soggiorno in cui è stato ricavato uno spazio/cucina, due disimpegni, ampio locale costituito da due studi/locali multiuso messi in comunicazione previa demolizione della parete divisoria, una parte del quale oggi destinato a camera da letto, due camere con bagno personale di cui una anche con spogliatoio personale, due ripostigli, due bagni (uno dei quali cieco) e uno spogliatoio. Dal disimpegno più ampio, in adiacenza al ripostiglio, una scala a chiocciola conduce al piano sottotetto non abitabile. Da un terzo locale in angolo sud-ovest, originariamente indicato come RIP, è stata installata una seconda scala a chiocciola per l'accesso diretto al sottostante capannone (di cui al precedente bene 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLARITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

- _____ (Proprietà 1/1)
Via _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- _____ (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI

Il fabbricato che "osnita" il bene in oggetto, unitamente al bene di cui al successivo bene 2, confina con _____, i,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

5 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	Netta	Lorda			
Opifici	595,00 mq	632,00 mq	1	632,00 mq	4,55 m T
Totale superficie convenzionale:				632,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				632,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/10/1989	3C, proprietario per 1/2; nata a K, proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 7.200,00
Dal 27/10/1989 al 23/04/1991	, con sede in Milano, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 7.200,00
Dal 23/04/1991 al 21/02/1992	S r.l., con sede in Lorenzana, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 7.200,00
Dal 21/02/1992 al 21/02/1992	r.l., con sede in Lorenzana, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.491,39
Dal 21/02/1992 al 12/10/1993	i, con sede in Lorenzana, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.491,39
Dal 12/10/1993 al 15/09/2000	C., con sede in Lorenzana, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.491,39
Dal 15/09/2000 al 12/12/2001	con sede in Lorenzana, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.491,39
Dal 12/12/2001 al 20/07/2004	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



	Calcinaia, C.F.	Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.491,39
Dal 20/07/2004 al 23/09/2004	con sede i / (EE), C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.491,39
Dal 23/09/2004 al 21/09/2006	con sede in , C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.491,39
Dal 21/09/2006 al 19/03/2006	l., con sede in Pisa, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.491,39



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	14	189	1		D1				2491,39 €	T	

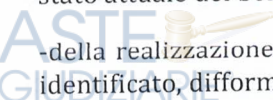


Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto potuto accertare dalla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate così come dallo STATO MODIFICATO della tavola di riferimento di cui alla Concessione a Edificare n. 56 del 30/06/1980, lo stato attuale del bene risulta difforme da quanto progettato e accatastato a causa:



- della realizzazione della scala di accesso al soprastante appartamento nel locale originariamente non meglio identificato, difformità richiamata anche nello stesso paragrafo del successivo bene 2;
- della realizzazione del nuovo locale all'interno della struttura in adiacenza al locale caldaia con pannelli in alluminio e vetri, e





-della realizzazione di un piccolo locale sede degli interruttori e quadri elettrici, in aderenza al sopracitato locale contenente la scala chiocciola, con pannelli di ferro e vetro.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..



PATTI

Il conduttore risulta il Sig. _____

Non è presente alcun contratto di locazione.



STATO CONSERVATIVO



Porzione, tipo capannone, posta al piano terra di un più ampio fabbricato originariamente previsto interamente ad uso industriale. E' composto da da un unico ampio vano nel quale sono stati ricavati un locale ad uso ufficio, due servizi igienici completi di antibagno, un secondo locale nel quale è stata successivamente posizionata la scala a chiocciola per l'accesso al primo piano oltrechè un locale di modeste dimensioni in cui sono state installati i dispositivi elettrici necessari per il funzionamento delle varie apparecchiature indispensabili all'attività industriale.



Il pavimento è costituito da quadroni in battuto di cemento, i due servizi igienici sono rivestiti con mattonelle di ceramica e pavimentati con piastrelle di gres rosso, mentre il pavimento del vano con la scala a chiocciola è in piastrelle di ceramica.





Una centralina elettrica assicura l'alimentazione della F.E.M. e l'illuminazione della struttura. L'impianto termico è costituito da caldaia elettrica che assicura l'immissione di aria calda nell'intero locale. L'impianto elettrico è sotto traccia.

Gli infissi esterni sono costituiti da pannelli in vetro e alluminio; quelli interni di legno tamburato e pannelli di alluminio e vetro.

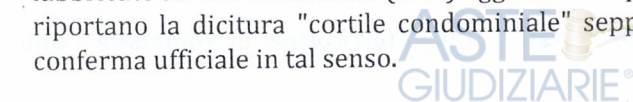
Il locale versa in condizioni di manutenzione e conservazione non proprio ottimali ma, comunque, in condizioni generali sufficientemente buone.

Sulla striscia di terreno lato nord è presente una tettoia di legno fissata su pali anch'essi di legno, molto probabilmente ad uso riparo e ricovero mezzi meccanici. Della quale non sembra esserci alcuna autorizzazione da parte del Comune.



PARTI COMUNI

Nelle planimetrie dell'appartamento di cui al successivo bene 2 (1° P. e Piano sottotetto) e della porzione di fabbricato ad uso industriale (P. T.) oggetto della presente descrizione, sia la particella 189 che la particella 214 riportano la dicitura "cortile condominiale" seppure dai pertinenti atti di compravendita non risulti alcuna conferma ufficiale in tal senso.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sui beni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Fondazioni: travi rovesce e plinti

-Esposizione: nord-est-sud-ovest

-Altezza interna utile: 4,55m e 3,60m

-Str. Verticali: pannellatura in c.a.

-Solai: laterocemento

-Copertura: solaio laterocemento

-Pareti esterne e interne: le prime con pannellature in c.a., le seconde in muratura ordinaria

-Pavimentazione interna: quadroni di cemento

-Infissi esterni e interni: ampie superfici vetrate su telaio in alluminio e accesso garantito da due ante scorrevoli in parte opachi e in parte a vetri i primi; di legno e di alluminio e vetro i secondi





-Impianti elettrico, idrico, termico, altri impianti: il primo realizzato con tubazioni in ferro esterne contenente i cavi dotato di centraline per il funzionamento anche della F.E.M.; il secondo destinato ai servizi igienici completo di serbatoio esterno per il funzionamento dell'antincendio; il terzo costituito da caldaia funzionante elettricamente per l'immissione di aria calda nel locale

-Dotazioni condominiali: comunione del terreno circostante l'intero fabbricato



STATO DI OCCUPAZIONE

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



Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 29/04/2026, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il bene risultava nella disponibilità del Sig. _____ seppure presentasse evidenti i segni di un bene in disuso.

Così come risulta dalla dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Pontedera - non risulta vigente alcun contratto di locazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/2004 al 21/09/2006	con sede in _____, proprietaria per l'intero Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. P. Siciliani di Pisa	23/09/2004	572578	25014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dei RR.II. di Pisa	24/09/2004	19051	11783
Dal 21/09/2006 al 19/03/2026	l., con sede a Pisa, proprietaria per l'intero Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa S. Casarosa di S. Miniato	21/09/2006	15528	4822
		Trascrizione			





		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dei RR.II. di Pisa	12/10/2006	22789	13936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il _____
Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
Quota: 1/1
Importo: € 1.451.000,00
A favore di _____
Contro _____
Capitale: € 1.082.835,68
Spese: € 131.835,16
Interessi: € 236.329,16
Rogante: Tribunale di Pisa Sez. Pontedera
Data: _____
N° repertorio: _____
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il _____
Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
Quota: 1/1
Importo: € 69.000,00
A favore di _____
Contro _____
Capitale: € 51.426,72
Spese: € 6.241,92
Interessi: € 11.331,36
Rogante: Tribunale di Pisa Sez. Pontedera
Data: _____
N° repertorio: _____
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il _____



ASTE
GIUDIZIARIE®

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 1.451.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 1.082.835,68

Spese: € 131.835,16

Interessi: € 236.329,16

Data: 1

N° repertorio:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo

Iscritto a Pissa il

Reg. gen. 1 - Reg. part. 7

Quota: 1/1

Importo: € 69.000,00

A favore di B

Contro

Capitale: € 51.426,72

Spese: € 6.241,92

Interessi: € 11.331,36

Rogante: Tribunale di Pisa Sez. Pontedera

Data: 1

N° repertorio:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale-Acc.to simulazione atti**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di I

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Domanda giudiziale-Esec.ne in forma specifica**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. 2 - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di I

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro F

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. - Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Quota: 1/1
A favore di
Contro !



REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

-C.E. n. 63 del 23/10/1979

-Variante n. 56 del 30/06/1980

-Abitabilità con autorizzazione n. 37 del 11/11/1981



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T-1



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 debitori:

- Proprietà 1/1)

Via



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

- Proprietà 1/1)



13 di 26

CONFINI

Il fabbricato che "ospita" il bene in oggetto, unitamente al bene di cui al precedente bene 1, confina con
Via _____.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,00 mq	163,00 mq	1	163,00 mq	2,80 m	1°
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1°
Soffitta	148,00 mq	163,00 mq	0,33	53,79 mq	2,80 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				221,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/10/1989	I _____, nato _____ a _____, il _____ 3 _____, C.F. _____ I _____ C, proprietario per 500/1000; _____ I _____, nata a _____ _____ 1001/03/1939. C.F. _____ I _____ K, proprietaria per 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 230 mq Rendita € 1.955,00
Dal 27/10/1989 al 12/12/1990	I _____ _____ in sede a a Lorenzana (PI), C.F. _____ _____ proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 230 mq Rendita € 1.955,00
Dal 12/12/1990 al 23/04/1991	I _____ _____	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	sede a a Lorenzana (PI), C.F. proprietaria per l'intero	Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.296,00
Dal 23/04/1991 al 01/01/1992	Sr.l. con sede a a Lorenzana (PI), C.F. proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.296,00
Dal 01/01/1992 al 12/10/1993	Sr.l. con sede a a Lorenzana (PI), C.F. proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 2.295.000,00
Dal 12/10/1993 al 01/01/1994	con sede a Lorenzana, C.F. proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 2.295.000,00
Dal 01/01/1994 al 15/09/2000	con sede a Lorenzana, C.F. proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 128.386,00
Dal 15/09/2000 al 22/11/2000	con sede a Lorenzana, C.F. proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.203,86
Dal 22/11/2000 al 12/12/2001	con sede a Lorenzana, C.F. proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.203,86
Dal 12/12/2001 al 20/07/2004	Calcinata, C.F. proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.203,86
Dal 20/07/2004 al 20/07/2004	con sede in / C.F. proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.203,86
Dal 20/07/2004 al 20/07/2004	I con sede in / C.F. C	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

15 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	proprietaria per l'intero	Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.203,86
Dal 20/07/2004 al 23/09/2004	con sede in Austria, C.F. 1, proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.203,86
Dal 23/09/2004 al 21/09/2006	con sede in Svizzera C.F. 1, proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.203,86
Dal 21/09/2006 al 09/03/2026	con sede in Pisa. C.F. 1, proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.203,86

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	189	2		A2	3	9 vani		1203,86 €	T-1		

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto potuto accertare dalla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate così come dalla tavola UNICA di cui alla Concessione a Edificare n. 49 del 17/05/1990, lo stato attuale del bene risulta difforme da quanto progettato e accatastato a causa:

-della realizzazione della scala di accesso al capannone sottostante nel locale originariamente denominato RIP nello stato edificato e in planimetria catastale, difformità richiamata anche nello stesso paragrafo del precedente bene 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



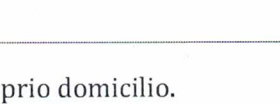
-dell'avvenuta demolizione della parete divisoria fra i due locali denominato originariamente Stanza Gioco e Stanza Lavoro nei suddetti elaborati grafici, e

-della realizzazione di un piccolo ripostiglio in aderenza al locale spogliatoio a servizio di una delle camere.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..



PATTI

Il conduttore risulta il Sig. _____ che vi ha eletto il proprio domicilio.

Non è presente alcun contratto di locazione.



STATO CONSERVATIVO

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano - con accesso al piano sottotetto tramite scala a chiocciola interna - di un più ampio fabbricato originariamente ad uso industriale. E' composto da: ingresso/disimpegno, spogliatoio, ampio soggiorno dotato di angolo cottura/cucinotto, tre grandi camera da letto, quattro bagni di cui uno cieco e due a servizio delle due camere esposte a ovest, due ripostigli, spogliatoio a servizio di una delle suddette camere, corridoio e due disimpegni. All'interno dell'originario locale denominato ripostiglio che si affaccia a sud-ovest è stato ricavata una scala a chiocciola che garantisce l'accesso al sottostante capannone. Tramite altra scala interna a chiocciola è possibile accedere al piano sottotetto di uguale superficie soprastante dotato di tre vani finestra sulla falda lato est. Inoltre un terrazzo di lunghezza pari a quella della facciata del prospetto principale su Via della Botte e un secondo di più modeste dimensioni ad uso ballatoio di arrivo della scala laterale esterne lato ovest completano la consistenza della presente unità immobiliare.



Il pavimento è costituito da mattonelle di ceramica, di gres di varie pezzature e in parte da listelli di parquet (zona notte e soggiorno); di ceramica sono anche le piastrelle del rivestimento di tutti i bagni (con altezza pari a 2,20m) così come del cucinotto (con altezza media pari a 2,80m).





L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia basale posta nell'anzidetto locale da dove prende spunto la scala a chiocciola per l'accesso al capannone funzionante a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali.

Gli infissi interni sono di legno tamburato mentre quelli esterni sono di legno dotati di doppi vetri e persiane.

Le condizioni generali sono da considerarsi ottimali per la civile abitazione.

Sulla striscia di terreno lato nord è presente una tettoia di legno fissata su pali anch'essi di legno, molto probabilmente ad uso riparo e ricovero mezzi meccanici. Della quale non sembra esserci alcuna autorizzazione da parte del Comune.



PARTI COMUNI

Nelle planimetrie della porzione di fabbricato ad uso industriale di cui al precedente bene 1 (P.T.) e dell'appartamento (1° P. e Piano sottotetto) oggetto della presente descrizione, sia la particella 189 che la particella 214 riportano la dicitura "cortile condominiale" seppure dai pertinenti atti di compravendita non risulti alcuna conferma ufficiale in tal senso.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sui beni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: travi rovesce e plinti
- Esposizione: nord-est-sud-ovest
- Altezza interna utile: 2,80m
- Str. Verticali: pilastri in c.a.
- Solai: laterocemento
- Copertura: a falde
- Manto di copertura: tegole in laterizio
- Pareti esterne e interne: in muratura ordinaria
- Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica e gres di varie dimensioni
- Infissi esterni e interni: i primi di legno dotati di doppi vetri e persiane, i secondi di legno tamburato





-Impianti elettrico, idrico, termico, altri impianti: il primo tutto sotto traccia; il secondo al servizio di tutto l'appartamento; il terzo funzionante a gas metano con caldaia basale ubicata nel locale denominato RIP a ovest del fabbricato, in cui è stata installata anche una scala a chiocciola per l'accesso al sottostante capannone; infine sono presenti gli impianti citofonico, ADSL, d'allarme anche se temporaneamente fuori uso;

-Soffitta: locale sottotetto soprastante l'intero appartamento

-Dotazioni condominiali: comunione del terreno circostante l'intero fabbricato



STATO DI OCCUPAZIONE

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



Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 29/04/2026, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il bene risultava utilizzato dal Sig. _____ con la propria moglie: per quanto riferito direttamente nell'appartamento hanno eletto il loro domicilio, risultando residenti in altro comune.

Così come risulta dalla dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Pontedera - non risulta vigente alcun contratto di locazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/2004 al 21/09/2006	con sede in proprietaria per l'intero Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. P. Siciliani di Pisa	23/09/2004	572578	25014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	24/09/2004	19051	11783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2006 al	a Pisa, proprietaria	Compravendita			





19/03/2026	per l'intero Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. S. Casarosa di S. Miniato	21/09/2006	15528	4822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	12/10/2006	22789	13936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il
Reg. gen.) - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 1.451.000,00
A favore di
Contro F
Capitale: € 1.082.835,68
Spese: € 131.835,16
Interessi: € 236.329,16
Rogante: Tribunale di Pisa Sez. Pontedera
Data:
N° repertorio: 1
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 7
Reg. gen. ' - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 69.000,00
A favore di
Contro F
Capitale: € 51.426,72
Spese: € 6.241,92
Interessi: € 11.331,36
Rogante: Tribunale di Pisa Sez. Pontedera



Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167cda7b1aa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data:

N° repertorio: 5

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 2 5

Reg. gen. 4 - Reg. part. 8

Quota: 1/1

Importo: € 1.451.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 1.082.835,68

Spese: € 131.835,16

Interessi: € 236.329,16

Rogante: Tribunale di Pisa sez. Pontedera

Data:

N° repertorio:

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo

Iscritto a Pissa il

Reg. gen. - Reg. part. 297

Quota: 1/1

Importo: € 69.000 00

A favore di Banca Toscana S.p.A.

Contro

Capitale: € 51.426,72

Spese: € 6.241,92

Interessi: € 11.331,36

Rogante: Tribunale di Pisa Sez. Pontedera

Data:

N° repertorio:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

- **Domanda giudiziale-Acc.to simulazione atti**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di F

Contro

- **Domanda giudiziale-Esec.ne in forma specifica**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
21 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®A favore di _____
Contro _____• **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pisa il 1

Reg. gen. _____ 2 - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

-C.E. n. 63 del 23/10/1979

-Variante n. 56 del 30/06/1980

-Abitabilità con autorizzazione n. 37 del 11/11/1981

-C.E. n. 49 del 17/05/1990

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



• **Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T**

Porzione di fabbricato ad uso industriale posto al piano terra di un maggior fabbricato posto in Comune di Calcinaia, Via della Botte cui si accede direttamente da detta via; è composto da ampio vano all'interno del quale sono stati ricavati un ampio locale ad uso ufficio, il vano per l'alloggiamento della caldaia (con accesso dall'esterno), doppi servizi igienici dotati di antibagno, un locale ad uso ripostiglio in cui è stata realizzata anche la scala a chiocciola per l'accesso diretto al primo piano (di cui al successivo bene 2) e un più modesto locale per ospitare i dispositivi elettrici (quadri e centraline) necessari per il funzionamento delle varie apparecchiature indispensabili all'attività industriale. La rimanente superficie, prima destinata all'attività industriale, oggi sembra avere soltanto funzione di magazzino e ricovero materiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 189, Sub. 1, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 303.360,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T	632,00 mq	480,00 €/mq	€ 303.360,00	100,00%	€ 303.360,00
Valore di stima:					€ 303.360,00



Valore di stima: € 303.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.360,00	€



Valore finale di stima: € 300.000,00



E' stato utilizzato il sistema comparativo.



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T-1

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un maggior fabbricato ubicato in Comune di Calcinaia, Via della Botte n. 61, cui si accede mediante scala esterna, è composta da ampio soggiorno in cui è stato ricavato uno spazio/cucina, due disimpegni, ampio locale costituito da due studi/locali multiuso messi in comunicazione previa demolizione della parete divisoria, una parte del quale oggi destinato a camera da letto, due camere con bagno personale di cui una anche con spogliatoio personale, due ripostigli, due bagni (uno dei quali cieco) e uno spogliatoio. Dal disimpegno più ampio, in adiacenza al ripostiglio, una scala a chiocciola conduce al piano sottotetto non abitabile. Da un terzo locale in angolo sud-ovest, originariamente indicato come RIP, è stata installata una seconda scala a chiocciola per l'accesso diretto al sottostante capannone (di cui al precedente bene 1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 189, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 354.464,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Calcinaia (PI) - Via della Botte, 61, piano T-1	221,54 mq	1.600,00 €/mq	€ 354.464,00	100,00%	€ 354.464,00
Valore di stima:					€ 354.464,00

Valore di stima: € 354.464,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.464,00	€

Valore finale di stima: € 352.000,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto evincibile dalle planimetrie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, il terreno circostante l'intero fabbricato così come il piazzale antistante il prospetto principale su Via della Botte sono classificati come "cortile condominiale". Anche l'Elenco dei subalterni assegnati conferma quanto trascritto nei due suddetti elaborati. Nessun riferimento a tale situazione risulta dagli atti di compravendita di cui è stato oggetto il bene in oggetto.

Nel verbale d'udienza del 06/03/2026 l'elenco dei beni che "non sono ancora stati oggetto di stima" riporta anche quello in Comune di Crespina-Lorenzana, censito al Catasto Fabbricati della sezione di Lorenzana nel foglio 1, particella 19 sub 1, cat. A/4. Come riportato a pag. 2 della Relazione notarile del 29/01/2025 sottoscritta dal Notaio Dtt. N. Tiecco (resa agli atti per quanto attiene la prima parte della procedura di cui alla C.T.U. del 07/09/2025), detto bene, ha originato come fabbricato rurale il bene riportato al N.C.E.U. nel foglio 1, particella 19 sub 4, già oggetto di stima nella C.T.U. del 07/09/2025.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 15/05/2026

Il C.T.U.
Ing. Ciampa Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 23 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subalterni assegnati
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione ipotecaria



✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo



✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione attestante invio C.T.U. alle parti



Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa