
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 260.926,40	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2023 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 Pisa (PI) - Via Augusto Righi 3

DESCRIZIONE

Porzione di più ampio capannone di due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso due ripostigli, magazzino, un WC, un bagno con antibagno, un sottoscala e scala esclusiva di accesso al piano superiore; al piano primo da corridoio, due WC e tre locali ad uso ufficio.

La zona è prettamente produttive e commerciale, vi sono ampie strade ed ampi parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Capannone ubicato a Pisa (PI) - Via Augusto Righi 3

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 30.01.2015 Repertorio n°58947/29594 Notaio Gambini Francesco di Pisa trascritto il 03.02.2015 al n°1439/1071 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni ciascuno.

CONFINI

L'immobile Confina a Nord con Sub 19 **** Omissis ****; ad Est con Sub 22 E 32 **** Omissis ****; a Sud con Via Augusto Righi; ad Ovest Sub 10 **** Omissis ****; Sub. 21 Cortile BCNC ai sub 10-11-15-16-17-18-19; s.s.a.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino deposito	280,00 mq	290,00 mq	1	290,00 mq	6,30 m	terra
ingresso + servizi	72,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,40 m	terra
Ufficio	72,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,80 m	primo
Cortile	116,00 mq	116,00 mq	0.2	23,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				467,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				467,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è inserito nella zona industriale di Pisa Ospedaletto, vicino all'ingresso della Viabilità di Grande scorrimento, ben raggiungibile e dotata di strade e parcheggi di dimensioni opportune, oltre che di tutti i servizi adeguati per dette zone

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 12/02/1983 al 21/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 46, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 14.305,00 Piano T
Dal 21/02/1992 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 46, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 4.949,90 Piano T
Dal 22/07/2005 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.160,00 Piano T
Dal 18/11/2005 al 09/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.160,00 Piano T
Dal 09/06/2006 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.240,00 Piano T
Dal 25/06/2009 al 21/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.916,00 Piano T
Dal 21/05/2010 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.916,00 Piano T
Dal 20/02/2023 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.916,00 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
	83	46	11	1	D8				3916 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

INSEGUITO AD ATTENTA ANALISI CARTACEA E DA ATTENTO SOPRALLUOGO EFFETTUATO, SI È RISCONTRATA CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI.

PRECISAZIONI

Dal controllo dei dati del procedimento è emerso che il giorno 30 Gennaio 2015 è stato costituito un Fondo Patrimoniale con Repertorio n°58947/29594 dal Notaio Gambini Francesco con sede in Pisa e trascritto il 03/02/2015 ai nn. 1439/1071 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, relativa all'immobile posto in Pisa ed individuato al Catasto Fabbricati dal Foglio di mappa n°83, alla particella n°46 sub 11, costituito contro **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.

Dalla verifica dello stato interno è emerso che vi sono depositati oggetti contenenti rifiuti chimici speciali e pericolosi, per cui dovranno essere smaltiti presso discarica adeguata ed autorizzata, nello specifico ci sono vernici e diluenti accatastati in quantità ingente.

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta occupato da materiali di proprietà dell'esecutato.

Le condizioni interne risultano non perfette in quanto ci sono infiltrazioni diffuse provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un edificio composto da più unità immobiliari con cui confina su tre lati, inoltre risulta dotato di un Bene Comune non Censibile individuato catastalmente al Catasto Fabbricati di Pisa nel Foglio di mappa n°83 Mappale n°46 subalterno 21, censito come CORTILE B.C.N.C. ai sub 10-11-15-16-17-18-19

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stato possibile rilevare l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato esternamente si presenta un buone condizioni, è esposto verso sud con il resede e l'ingresso; la struttura è in Cemento Armato prefabbricato, le tamponature sono in blocchi di laterizio malamente rifinite con malta di calce.

L'altezza interne è di ml.6.3 la parte ad unico piano, mentre la parte a due piani presenta due altezze e precisamente pari a ml. 3.40 la parte centrale e ml3.00 le zone servizi, il piano primo è di altezza pari a ml.2.8.

La zona uffici è in ottime condizioni, ristrutturata recentemente e dotata di ingresso anche indipendente dall'esterno.

La zona servizi al piano terra è ben pavimentata e rifinita adeguatamente.

Gli infissi sono in alluminio per il piano primo ed i servizi al piano terra, mentre il portone di accesso al magazzino è in metallo e vetro.

Tutte le aperture del piano terra sono dotate di inferriate anti intrusione.

I bagni sono collegati alla fognatura comunale previa fossa di trattamento primario.

La pavimentazione del magazzino è in cemento, le altre zone in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è in buone condizioni per quanto riguarda le dorsali principali insieme al quadro dei magnetotermici, per quanto riguarda l'impianto di illuminazione, i corpi illuminanti sono danneggiati.

Il piano primo è dotato di impianto di condizionamento con fancoil a pavimento e pompa di calore esterna

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla verifica dello stato interno è emerso che vi sono depositati oggetti relativi a materiali per l'edilizia, di cui la provenienza si ipotizza possa essere stata dell'esecutato.

Dalla verifica dello stato interno è emerso che vi sono depositati oggetti contenenti rifiuti chimici speciali e pericolosi, per cui dovranno essere smaltiti presso discarica adeguata ed autorizzata, nello specifico ci sono vernici e diluenti accatastati in quantità ingente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1974 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE FELICE RENATO	09/04/1974	29925	67
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	03/06/1974	5746	4351
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2005 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Gambini Francesco	18/11/2005	50486	23824
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/11/2005	25482	14513
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2015 al 30/06/2023	**** Omissis ****	COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Gambini	30/01/2015	58947	29594
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	03/02/2015	5746	4351
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

La costituzione del Fondo Patrimoniale è successiva alla Iscrizione delle Ipoteche

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 30/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 30/03/2006
Reg. gen. 7076 - Reg. part. 1462
Quota: 1/1
Importo: € 106.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: Notaio Gambini Francesco
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 50892
N° raccolta: 24106

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Pisa il 05/11/2014
Reg. gen. 15918 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Francesco Gambini
Data: 31/10/2014
N° repertorio: 58809
N° raccolta: 29502

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 06/11/2009
Reg. gen. 22141 - Reg. part. 13070
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ANNOTAZIONE N°1910 DEL 13/11/2014 (RISOLUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE)

- **Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Pia il 03/02/2015
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 12/12/2022
Reg. gen. 25863 - Reg. part. 18541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il **** Omissis **** con Sede in **** Omissis ****, con atto di fusione **** Omissis ****, si è fusa con **** Omissis ****, generando il **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Il **** Omissis **** con Sede in **** Omissis ****, con atto di fusione **** Omissis ****, si è fusa con **** Omissis ****, generando il **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è posto il Capannone è individuata come zona produttiva

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da un esame effettuato dai documenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pisa, previa richiesta di Accesso agli Atti inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n°427 del 19/08/1974 er costruzione;

Certificato di abitabilità n°74/75 del 29/11/1975;

Attestazione di Conformità in Sanatoria n°153 del 18/07/2005 per opere in assenza di titolo edilizio;

Denuncia di Inizio Attività n°1283 del 21/04/2006 relativa alla ristrutturazione edilizia ;

Comunicazione di Fine Lavori con Variante Finale n°1901 del 05/06/2009 relativa alla D.I.A. n°1283/06;

Domanda di Agibilità n°10132 del 16/07/2009;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Gli elaborati allegati alla variante finale inserita nella fine lavori, corrispondono allo stato di fatto alla data del sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile avere riscontri sull'esistenza di vncoli ed oneri condominiali

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** - Capannone ubicato a Pisa (PI) - Via Augusto Righi 3
Porzione di più ampio capannone di due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso due ripostigli, magazzino, un WC, un bagno con antibagno, un sottoscala e scala esclusiva di accesso al piano superiore; al piano primo da corridoio, due WC e tre locali ad uso ufficio. La zona è prettamente produttive e commerciale, vi sono ampie strade ed ampi parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 317.696,00
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, sui 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Pisa (PI) - Via Augusto Righi 3	467,20 mq	680,00 €/mq	€ 317.696,00	100,00%	€ 317.696,00

Valore di stima:	€ 317.696,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 317.696,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 260.926,40

Per la determinazione del valore del lotto è stata esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato per metro quadro da applicare alla superficie commerciale.

Sono stati inoltre individuati correttivi, correlati a circostanze di fatto (come, ad esempio, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile) e ad elementi giuridici (quali, ad esempio, l'assenza di garanzia per vizi, lo stato di possesso, quanto dovuto a titolo di oneri per la regolarizzazione urbanistica), da apportare in modo analitico e distinto alla stima del bene pignorato per determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

VALORE DI MERCATO PER METRO QUADRO

Le caratteristiche estrinseche prese in considerazione relativa al complesso produttivo e commerciale che è caratterizzato da fabbricati di edilizia prefabbricata, dotati di ampie aree esterne. La zona è ben servita dai mezzi pubblici, ha ampie strade di penetrazione ed ampie zone per parcheggio.

Le caratteristiche intrinseche prese in considerazione portano ad una valutazione complessiva dell'unità di condizioni sufficientemente buone, nello specifico la copertura risulta non impermeabilizzata, pertanto occorre eseguire un intervento di manutenzione straordinaria al solo manto di copertura. Pertanto tali caratteristiche portano a determinare un prezzo unitario di 650€/m².

CORRETTIVI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Le detrazioni da apportare alla cifra finale nel caso specifico riguardano:

Gli oneri per l'esecuzione dei lavori prima indicati che consistono nella realizzazione di ponteggi per l'esecuzione delle opere, la rimozione del manto, l'esecuzione di impermeabilizzazione con guaina bituminosa e la nuova apposizione del manto prima rimosso. Opere stimate,, oltre a quanto necessario per la redazione e presentazione delle pratica edilizia, stimate in €.15.000;

Le detrazioni derivati da elementi giuridici che nel caso in specie sono:

-l'assenza di garanzia per eventuali vizi, che deve essere cautelativamente individuata in una percentuale del valore stimato non inferiore al 10%;

-La presenza di materiali inquinanti da conferire in discarica autorizzata , con un costo totale che può essere assunta pari ad €.10000.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal controllo dei dati del procedimento è emerso che il giorno 30 Gennaio 2015 è stato costituito un Fondo Patrimoniale con Repertorio n°58947/29594 dal Notaio Gambini Francesco con sede in Pisa e trascritto il 03/02/2015 ai nn. 1439/1071 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, relativa all'immobile posto in Pisa ed individuato al Catasto Fabbricati dal Foglio di mappa n°83, alla particella n°46 sub 11, costituito contro **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.

Dalla verifica dello stato interno è emerso che vi sono depositati oggetti contenenti rifiuti chimici speciali e pericolosi, per cui dovranno essere smaltiti presso discarica adeguata ed autorizzata, nello specifico ci sono vernici e diluenti accatastati in quantità ingente che comporteranno un costo totale che può essere assunto a circa €.10000.

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 30/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzereschi Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - FOTO AEREA (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 1 Foto - SERIE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE (Aggiornamento al 20/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Acquisto del 2005 (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Domanda per Agibilità (Aggiornamento al 07/09/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante Finale con Fine Lavori (Aggiornamento al 07/09/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Pisa (PI) - Via Augusto Righi 3
Porzione di più ampio capannone di due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso due ripostigli, magazzino, un WC, un bagno con antibagno, un sottoscala e scala esclusiva di accesso al piano superiore; al piano primo da corridoio, due WC e tre locali ad uso ufficio. La zona è prettamente produttive e commerciale, vi sono ampie strade ed ampi parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona ove è posto il Capannone è individuata come zona produttiva

Prezzo base d'asta: € 260.926,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.926,40

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Augusto Righi 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 46, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	467,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta occupato da materiali di proprietà dell'esecutato. Le condizioni interne risultano non perfette in quanto ci sono infiltrazioni diffuse provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Porzione di più ampio capannone di due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso due ripostigli, magazzino, un WC, un bagno con antibagno, un sottoscala e scala esclusiva di accesso al piano superiore; al piano primo da corridoio, due WC e tre locali ad uso ufficio. La zona è prettamente produttive e commerciale, vi sono ampie strade ed ampi parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalla verifica dello stato interno è emerso che vi sono depositati oggetti relativi a materiali per l'edilizia, di cui la provenienza si ipotizza possa essere stata dell'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 30/03/2006
Reg. gen. 7076 - Reg. part. 1462
Quota: 1/1
Importo: € 106.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: Notaio Gambini Francesco
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 50892
N° raccolta: 24106
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 05/11/2014
Reg. gen. 15918 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Francesco Gambini
Data: 31/10/2014
N° repertorio: 58809
N° raccolta: 29502
- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 12/12/2022
Reg. gen. 25863 - Reg. part. 18541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il **** Omissis **** con Sede in **** Omissis ****, con atto di fusione **** Omissis ****, si è fusa con **** Omissis ****, generando il **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****