

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giraldi Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2017 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
Titolarietà .....	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.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2017 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

In data 05/01/2018, il sottoscritto Arch. Giraldi Chiara, con studio in Via Benedetto Croce, 25 - 56125 - Pisa (PI), email info@giraldi-iacomoni.it, PEC chiara.giraldi@archiworldpec.it, Tel. 050 5205677, Fax 050 5205677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2018 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 Buti (PI) - via A. Gramsci, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di due piani fuori terra e due ampi locali sovrapposti, destinati ad uso magazzino, quello al piano primo corredato di terrazzo, è raggiungibile con scala interna, quello al piano terra è dotato di due servizi con anti-latrina nonchè, appoggiati sul lato posteriore ovest, due piccoli locali comunicanti destinati ad uso deposito, una tettoia contigua che collega altri due piccoli locali ad uso analogo ad un ripostiglio. Detto fabbricato è corredato di piccole porzioni di corti ad uso esclusivo e più precisamente una sul lato anteriore est a confine con la via privata, la terza sul lato estremo ovest dietro gli ultimi due locali di deposito ed il ripostiglio, ma con maggiore larghezza.

Al fabbricato e alle sue pertinenze vi si accede da via privata tramite passaggio comune con altri beni, che partendo dalla via privata suddetta fronteggia il lato nord del fabbricato e dei locali di deposito, atterra alla piccola corte sull'estremo ovest ed a circa metà percorso con sviluppo a T, raggiunge una piccola corte che atterra alla via gramsci, della quale si trasferisce nell'acquirente la quota in proprietà.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Buti (PI) - via A. Gramsci, 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.  
Si precisa che la relazione notarile è scarna e spesso priva di informazioni necessarie.

## 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

Confina con: strada privata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Gramsci, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	599,38 mq	675,55 mq	1,00	675,55 mq	3,00 m	T-1
Terrazza	22,05 mq	22,05 mq	0,25	5,51 mq	0,00 m	1
Giardino	193,42 mq	193,42 mq	0,18	34,82 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>715,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>715,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1982 al 06/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 391-405, Sub. 1 Categoria D1 Cl.6 Rendita € 2,24 Piano T-1 Graffato si
Dal 06/12/1986 al 21/02/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 391-405, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2,24 Piano T-1 Graffato SI
Dal 21/02/1992 al 20/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 391-405, Sub. 1 Categoria D1



		Rendita € 1.501,75 Piano T-1 Graffato si
Dal 20/06/1995 al 05/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 405-546-547-610, Sub. 1 Categoria D1 Piano T-1 Graffato si
Dal 05/07/1995 al 01/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 405-610, Sub. 3 Categoria D1 Piano T-1 Graffato si
Dal 01/12/1998 al 02/10/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 405-610, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 3.098,74 Piano T-1 Graffato si
Dal 02/10/2000 al 16/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 405-610, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 2.065,83 Piano T-1 Graffato si
Dal 16/01/2009 al 16/03/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 405-540, Sub. 3-5 Categoria D7 Rendita € 2.065,83 Piano T-1 Graffato si

Si precisa che dal 20.06.1995 al 01.12.1998 categoria nelle visure non era indicata ma il sistema mi imponeva di inserirla e per continuità ho indicato sempre D1 anche se in realtà in quel periodo la categoria di classamento non era indicata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	405	3		D7				2065,83 €	T-1	si
	17	540	5		D7				2065,83 €	T-1	si
	17	405	4		D8				1132,59 €	T	si
	17	546			D8				1132,59 €	T	si
	17	547			D8				1132,59 €	T	si



### **Corrispondenza catastale**

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

IL FRAZIONAMENTO che ha generato il sub. 4 NON E' LEGITTIMO IN QUANTO NON SUPPORTATO DA UN PERMESSO RILASCIATO DAL COMUNE DI BUTI PER IL QUALE DOVEVANO ESSERE VERSATI ANCHE DEGLI ONERI (SI COSTITUISCE INFATTI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN PIU').

Pertanto dopo il decreto di trasferimento si dovrà procedere con la presentazione di un nuovo DOCFA che vada a riunire il sub. 3 al 4. Per la presentazione del DOCFA il costo è di 300,00 euro di cui 50,00 euro per spese da versare all'Agenzia delle Entrate.

### **PRECISAZIONI**

---

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

### **PATTI**

---

L'immobile risulta essere in totale stato di abbandono. La proprietà ha provveduto a staccare il contatore dell'impianto elettrico poichè l'impianto non era a regola d'arte.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Le condizioni di conservazione dell'immobile non sono buone.  
Lo stesso presenta degrado da umidità di risalita, come degrado maggiore.  
L'immobile versa in evidente stato di abbandono.

### **PARTI COMUNI**

---

Al fabbricato e alle sue pertinenze si accede dalla via privata tramite passaggio a comune "con i beni di cui alla vendita al punto 2" (si legge nell'atto di provenienza), che partendo dalla via privata suddetta fronteggia il lato nord del fabbricato e dei locali di deposito, attestata alla piccola corte sull'estremo ovest ed a circa metà percorso con sviluppo a "T", raggiunge una piccola corte che attesta alla via Gramsci, della quale si trasferisce all'acquirente la quota in comproprietà.

Nell'atto di compravendita la ditta \*\*\*Omissis\*\*\* ha dichiarato di rinunciare ai diritti loro spettanti sull'attuale locale caldaia posto sul retro dell'immobile venduto al \*\*\*Omissis\*\*\*. In caso di eventuale demolizione da parte del \*\*\*Omissis\*\*\* dell'attuale locale caldaia, sull'area di risalto avrà diritto di passo la società \*\*\*Omissis\*\*\* ed i loro aventi causa.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli, o usi civici ad eccezione di quelli riportati nelle parti comuni e quelli che di seguito si indicano.

Nell'atto di compravendita la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di rinunciare ai diritti loro spettanti sull'attuale locale caldaia posto sul retro dell'immobile venduto al \*\*\*Omissis\*\*\*. In caso di eventuale demolizione da parte del \*\*\*Omissis\*\*\* dell'attuale locale caldaia, sull'area di risalto avrà diritto di passo la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i loro aventi causa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile edificato ante 1° settembre 1967 ha una struttura portante in muratura, tramezzi in laterizio, solai in laterocemento. La copertura è in parte piana e in parte a due falde. Il fabbricato risulta essere intonacato sia internamente che esternamente. Le finiture non sono di pregio. Gli infissi sono in alluminio e vetro con persiane lignee.

Lo stato di conservazione è mediocre.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile durante il sopralluogo è risultato occupato da mobili appartenenti alla ditta esecutata. L'impressione avuta durante il sopralluogo è di una sala espositiva e di un magazzino mobili completamente abbandonati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1981 al 09/04/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani	29/04/1981	159734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	19/05/1981		4432
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da cui il bene è stato acquistato risulta proprietario al ventennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di conservatoria di Pisa aggiornate al 10/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 23/11/2005  
Reg. gen. 25628 - Reg. part. 5761  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 10/06/2008  
Reg. gen. 12841 - Reg. part. 2525  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 13/06/2017  
Reg. gen. 10565 - Reg. part. 7170  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 26/04/2019  
Reg. gen. 8173 - Reg. part. 5634



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente RU l'area su cui insiste il fabbricato è classificata come:  
"Zone commerciali e produttive di espansione PIP - Db. (art. 42 NTA).

Si riporta di seguito il contenuto dell'art. 42 che regola tali zone  
Art. 42

-Zone commerciali e produttive di espansione

1. Le Zone a prevalente destinazione non residenziale di espansione di tipo Db, destinate ad insediamenti industriali ed artigianali di espansione, sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati negli elaborati grafici del presente RU e soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piani per gli Insediamenti Produttivi-PIP), alla cui approvazione sono subordinati i successivi Permessi di costruire.

2. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dall'Art. 14 delle Norme Generali "Zone a prevalente destinazione non residenziale".

3. La Categoria di intervento ammessa per queste Zone è la Nuova edificazione.

4. Il Piano Attuativo deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche di cui al presente articolo e soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere definite regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto, tali da assicurare la necessaria qualità urbanistica ed architettonica. A tal fine dovranno essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo esistente.

In relazione all'estensione territoriale dell'area e delle relative urbanizzazioni, il Piano Attuativo dovrà prevedere la graduale attuazione del nuovo insediamento P.I.P. attraverso successivi stralci funzionali, da dimensionare e programmare in funzione del fabbisogno prevedibile nel periodo quinquennale di efficacia del R.U. comunale.

5.

Aree ed opere di urbanizzazione:

- Strade pubbliche;
- Piste ciclabili e pedonali;
- Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio;
- Verde pubblico attrezzato e attività collettive pubbliche in misura non inferiore al 10% della St;
- Parcheggio pubblico alberato in misura non inferiore al 5% della St;
- Sistemi di smaltimento fognante;
- Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni vigenti in materia;
- Sistema di distribuzione dell'acqua;
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- Sistema di distribuzione del gas metano;
- Arredo urbano e segnaletica pubblica;
- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica ed informatica;

Per le Zone in oggetto le opere di urbanizzazione primaria sono a tutti gli effetti integrate dalle seguenti:

- Sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti;
- Opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche (laminazione);



-Opere per la regimazione locale delle piene.

6. Le superfici per autorimesse e/o parcheggi pertinenziali privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dal relativo Articolo delle presenti NTA.

7. Parametri urbanistici

-Indice di Utilizzazione territoriale,  $U_t = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$  (definisce la SUL ammissibile)

-Rapporto massimo di copertura = 70% della SF

-Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00

E' consentita la costruzione in aderenza.

-Distanza dalle strade = m 10,00

Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale previste dalla normativa vigente e dal presente RU, la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale.

-Distanza tra fabbricati = m 10,00

-Larghezza minima delle strade principali = m 8,00 al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc.

-Verde privato e parcheggi = 10% della SF

-Altezza max = ml 10,50 fatti salvi attrezzature e volumi tecnici

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di SUL edificata per le aree di nuova realizzazione.

8.

L'attuazione del P.I.P. è subordinata alla rimozione del rischio idraulico connesso alle esondazioni del Vallino San Martino, ottenibile attraverso gli interventi individuati nello studio idraulico redatto a supporto della Variante di revisione e monitoraggio quinquennale del RU.

Il Piano Attuativo dovrà individuare i termini sia temporali che economici per la realizzazione delle opere idrauliche previste quali opere di Urbanizzazione primaria, fermo restando che le stesse opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e dovranno quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori.

L'Attuazione dell'area è inoltre subordinata all'adeguamento del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

9. Ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio

-Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), in sede di Piano Attuativo devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

10. In attuazione degli obiettivi di cui al precedente comma 9, il Piano Attuativo dovrà configurarsi come A.P.E.A. ai sensi della L.R. 87/98 e del Regolamento 74/R del 2009, prevedendo la presenza e la gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza. In tal senso il Piano Attuativo dovrà rispettare i criteri ed i requisiti richiesti dall'art. 8 del citato Regolamento



regionale 74/R del 2009 (Regolamento in materia di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

## 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.

Si è proceduto con una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Buti. La ricerca è stata molto difficoltosa: molte erano le pratiche intestate alla società ma nessuna riguardava l'immobile in questione. Ho provato a cercare anche a nome del precedente proprietario ma anche per questo nominativo la ricerca era negativa.

L'unica pratica riguardante lo stabile in oggetto è un permesso a costruire n. 244/08 mai ritirato poiché non hanno mai provveduto a depositare le integrazioni richieste. Pertanto anche questa pratica non ha alcun valore.

Sicuramente però il fabbricato presenta una tettoia abusiva (per stessa ammissione della proprietà) che collega il fabbricato oggetto di pignoramento e quello adiacente. Inoltre si è rilevato in fase di sopralluogo che al piano terra la proprietà ha proceduto a dividere la superficie in due vani tramite muratura piena. Tale parete muraria dovrà essere demolita per ripristinare lo stato dei luoghi originario o si dovrà procedere a chiedere attestazione di conformità in sanatoria nei termini di legge.

SI PRECISA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTA UN ERRORE PIUTTOSTO EVIDENTE: IL PIANO TERRA è STATO RAPPRESENTATO SENZA LA PORZIONE ANTISTANTE LA VIA INTERNA CHE è STATA SEPARATA IN MODO ABUSIVO DAL RESTO DEL FABBRICATO. LA PORZIONE NON RAPPRESENTATA IN QUESTA PLANIMETRIA E' STATA FRAZIONATA E RAPPRESENTATA NELLA PLANIMETRIA DEL SUB. 4 COME SI VEDE DALL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO. IL FRAZIONAMENTO NON E' LEGITTIMO IN QUANTO NON SUPPORTATO DA UN PERMESSO RILASCIATO DAL COMUNE DI BUTI PER IL QUALE DOVEVANO ESSERE VERSATI ANCHE DEGLI ONERI (SI COSTITUISCE INFATTI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN PIU').

SI PRECISA INOLTRE CHE LA STIMA HA AVUTO COME OGGETTO L'INTERA SUPERFICIE DEL FABBRICATO PERTANTO ANCHE IL SUB. 4 CHE DEVE ESSERE SOPPRESSO E FUSO AL SUB. 3.

### ***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

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Buti (PI) - via A. Gramsci, piano T-1  
Fabbricato di due piani fuori terra e due ampi locali sovrapposti, destinati ad uso magazzino, quello al piano primo corredato di terrazzo, è raggiungibile con scala interna, quello al piano terra è dotato di due servizi con anti-latrina nonché, appoggiati sul lato posteriore ovest, due piccoli locali comunicanti destinati ad uso deposito, una tettoia contigua che collega altri due piccoli locali ad uso analogo ad un ripostiglio. Detto fabbricato è corredato di piccole porzioni di corti ad uso esclusivo e più precisamente una sul lato anteriore est a confine con la via privata, la terza sul lato estremo ovest dietro gli ultimi due locali di deposito ed il ripostiglio, ma con maggiore larghezza. Al fabbricato e alle sue pertinenze vi si accede da via privata tramite passaggio comune con altri beni, che partendo dalla via privata suddetta fronteggia il lato nord del fabbricato e dei locali di deposito, attesta alla piccola corte sull'estremo ovest ed a circa metà percorso con sviluppo a T, raggiunge una piccola corte che attesta alla via Gramsci, della quale si trasferisce nell'acquirente la quota in comproprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 405, Sub. 3, Categoria D7, Graffato si - Fg. 17, Part. 540, Sub. 5, Categoria D7, Graffato si - Fg. 17, Part. 405, Sub. 4, Categoria D8, Graffato si - Fg. 17, Part. 546, Categoria D8, Graffato si - Fg. 17, Part. 547, Categoria D8, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 322.000,00  
Per la stima è stato utilizzato il metodo comparativo basandosi anche sui valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio di Pisa per il Comune di Buti. Nel caso specifico nell'area in esame non esistono fabbricati ad uso magazzino ma solo negozi per un valore che va da un min. di 700,00 euro/mq ad un max. di 960,00 euro/mq.  
Perciò ho proceduto tenendo conto dello stato di conservazione e che il bene quando l'attività era nel vivo era utilizzato come "mostra dei mobili" quindi non aveva la sola funzione di magazzino quale locale di "accatastamento" materiale ma quella di mostrare oggetti di arredo già confezionati e pronti per l'acquisto.  
Alla luce di tutte le precedenti considerazioni oltre naturalmente alla localizzazione dell'immobile e dello stato di conservazione dello stesso, si ritiene equo un valore di 450,00 euro/mq. Il valore può inoltre essere arrotondato a cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Buti (PI) - via A.	715,88 mq	450,00 €/mq	€ 322.146,00	100,00%	€ 322.000,00



Gramsci, piano T-1					
					Valore di stima: € 322.000,00

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.

Pisa, li 05/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giraldi Chiara



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Buti (PI) - via A. Gramsci, piano T-1  
Fabbricato di due piani fuori terra e due ampi locali sovrapposti, destinati ad uso magazzino, quello al piano primo corredato di terrazzo, è raggiungibile con scala interna, quello al piano terra è dotato di due servizi con anti-latrina nonché, appoggiati sul lato posteriore ovest, due piccoli locali comunicanti destinati ad uso deposito, una tettoia contigua che collega altri due piccoli locali ad uso analogo ad un ripostiglio. Detto fabbricato è corredato di piccole porzioni di corti ad uso esclusivo e più precisamente una sul lato anteriore est a confine con la via privata, la terza sul lato estremo ovest dietro gli ultimi due locali di deposito ed il ripostiglio, ma con maggiore larghezza. Al fabbricato e alle sue pertinenze vi si accede da via privata tramite passaggio comune con altri beni, che partendo dalla via privata suddetta fronteggia il lato nord del fabbricato e dei locali di deposito, attesta alla piccola corte sull'estremo ovest ed a circa metà percorso con sviluppo a T, raggiunge una piccola corte che attesta alla via Gramsci, della quale si trasferisce nell'acquirente la quota in comproprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 405, Sub. 3, Categoria D7, Graffato si - Fig. 17, Part. 540, Sub. 5, Categoria D7, Graffato si - Fig. 17, Part. 405, Sub. 4, Categoria D8, Graffato si - Fig. 17, Part. 546, Categoria D8, Graffato si - Fig. 17, Part. 547, Categoria D8, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente RU l'area su cui insiste il fabbricato è classificata come: "Zone commerciali e produttive di espansione PIP - Db. (art. 42 NTA). Si riporta di seguito il contenuto dell'art. 42 che regola tali zone Art. 42 -Zone commerciali e produttive di espansione 1. Le Zone a prevalente destinazione non residenziale di espansione di tipo Db, destinate ad insediamenti industriali ed artigianali di espansione, sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati negli elaborati grafici del presente RU e soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piani per gli Insediamenti Produttivi-PIP), alla cui approvazione sono subordinati i successivi Permessi di costruire. 2. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dall'Art. 14 delle Norme Generali "Zone a prevalente destinazione non residenziale". 3. La Categoria di intervento ammessa per queste Zone è la Nuova edificazione. 4. Il Piano Attuativo deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche di cui al presente articolo e soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere definite regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto, tali da assicurare la necessaria qualità urbanistica ed architettonica. A tal fine dovranno essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo esistente. In relazione all'estensione territoriale dell'area e delle relative urbanizzazioni, il Piano Attuativo dovrà prevedere la graduale attuazione del nuovo insediamento P.I.P. attraverso successivi stralci funzionali, da dimensionare e programmare in funzione del fabbisogno prevedibile nel periodo quinquennale di efficacia del R.U. comunale. 5. Aree ed opere di urbanizzazione: -Strade pubbliche; -Piste ciclabili e pedonali; -Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio; -Verde pubblico attrezzato e attività collettive pubbliche in misura non inferiore al 10% della St; -Parcheggio pubblico alberato in misura non inferiore al 5% della St; -Sistemi di smaltimento fognante; -Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni vigenti in materia; - Sistema di distribuzione dell'acqua; -Sistema di distribuzione dell'energia elettrica; -Sistema di distribuzione del gas



metano; -Arredo urbano e segnaletica pubblica; -Illuminazione pubblica; -Rete telefonica ed informatica; Per le Zone in oggetto le opere di urbanizzazione primaria sono a tutti gli effetti integrate dalle seguenti: -Sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti; -Opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche (laminazione); -Opere per la regimazione locale delle piene.

6. Le superfici per autorimesse e/o parcheggi pertinenziali privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dal relativo Articolo delle presenti NTA.

7. Parametri urbanistici -Indice di Utilizzazione territoriale,  $Ut = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$  (definisce la SUL ammissibile) -Rapporto massimo di copertura = 70% della SF -Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00 E' consentita la costruzione in aderenza. -Distanza dalle strade = m 10,00 Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale previste dalla normativa vigente e dal presente RU, la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale. -Distanza tra fabbricati = m 10,00 -Larghezza minima delle strade principali = m 8,00 al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc. -Verde privato e parcheggi = 10% della SF -Altezza max = ml 10,50 fatti salvi attrezzature e volumi tecnici Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di SUL edificata per le aree di nuova realizzazione.

8. L'attuazione del P.I.P. è subordinata alla rimozione del rischio idraulico connesso alle esondazioni del Vallino San Martino, ottenibile attraverso gli interventi individuati nello studio idraulico redatto a supporto della Variante di revisione e monitoraggio quinquennale del RU. Il Piano Attuativo dovrà individuare i termini sia temporali che economici per la realizzazione delle opere idrauliche previste quali opere di Urbanizzazione primaria, fermo restando che le stesse opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e dovranno quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori. L'Attuazione dell'area è inoltre subordinata all'adeguamento del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

9. Ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio -Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), in sede di Piano Attuativo devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

10. In attuazione degli obiettivi di cui al precedente comma 9, il Piano Attuativo dovrà configurarsi come A.P.E.A. ai sensi della L.R. 87/98 e del Regolamento 74/R del 2009, prevedendo la presenza e la gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza. In tal senso Il Piano Attuativo dovrà rispettare i criteri ed i requisiti richiesti dall'art. 8 del citato Regolamento regionale 74/R del 2009 (Regolamento in materia di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Buti (PI) - via A. Gramsci, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 405, Sub. 3, Categoria D7, Graffato si - Fg. 17, Part. 540, Sub. 5, Categoria D7, Graffato si - Fg. 17, Part. 405, Sub. 4, Categoria D8, Graffato si - Fg. 17, Part. 546, Categoria D8, Graffato si - Fg. 17, Part. 547, Categoria D8, Graffato si	<b>Superficie</b>	715,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni di conservazione dell'immobile non sono buone. Lo stesso presenta degrado da umidità di risalita, come degrado maggiore. L'immobile versa in evidente stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di due piani fuori terra e due ampi locali sovrapposti, destinati ad uso magazzino, quello al piano primo corredato di terrazzo, è raggiungibile con scala interna, quello al piano terra è dotato di due servizi con anti-latrina nonché, appoggiati sul lato posteriore ovest, due piccoli locali comunicanti destinati ad uso deposito, una tettoia contigua che collega altri due piccoli locali ad uso analogo ad un ripostiglio. Detto fabbricato è corredato di piccole porzioni di corti ad uso esclusivo e più precisamente una sul lato anteriore est a confine con la via privata, la terza sul lato estremo ovest dietro gli ultimi due locali di deposito ed il ripostiglio, ma con maggiore larghezza. Al fabbricato e alle sue pertinenze vi si accede da via privata tramite passaggio comune con altri beni, che partendo dalla via privata suddetta fronteggia il lato nord del fabbricato e dei locali di deposito, attesta alla piccola corte sull'estremo ovest ed a circa metà percorso con sviluppo a T, raggiunge una piccola corte che attesta alla via gramsci, della quale si trasferisce nell'acquirente la quota in proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile durante il sopralluogo è risultato occupato da mobili appartenenti alla ditta eseguita. L'impressione avuta durante il sopralluogo è di una sala espositiva e di un magazzino mobili completamente abbandonati.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 23/11/2005  
Reg. gen. 25628 - Reg. part. 5761  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 10/06/2008  
Reg. gen. 12841 - Reg. part. 2525  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 13/06/2017  
Reg. gen. 10565 - Reg. part. 7170  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 26/04/2019  
Reg. gen. 8173 - Reg. part. 5634  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

