

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Agata Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

---

|   |   |
|---|---|
| Incarico .....                              | 3 |
| Premessa .....                              | 3 |
| Descrizione.....                            | 3 |
| Lotto Unico .....                           | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità.....                             | 3 |
| Confini .....                               | 3 |
| Consistenza .....                           | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali .....            | 4 |
| Dati Catastali.....                         | 5 |
| Patti .....                                 | 5 |
| Stato conservativo.....                     | 5 |
| Parti Comuni.....                           | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione.....                   | 5 |
| Provenienze Ventennali .....                | 6 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 7 |
| Normativa urbanistica.....                  | 7 |
| Regolarità edilizia.....                    | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 8 |
| Stima / Formazione lotti.....               | 8 |

## INCARICO

---

All'udienza del 14/06/2021, il sottoscritto Ing. D'Agata Raffaella, con studio in Via Mariscoglio, 24 - 56124 - Pisa (PI), email raffaella@studioingegneriadagata.it, PEC raffaella.dagata@ingpec.eu, Fax 050 573308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Palaia, Loc. Forcoli (PI) - Corso Garibaldi 94

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile già rurale ad un piano fuori terra ad uso magazzino e deposito, composto da più ambienti per la maggior parte collegati tra loro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/04/2022.

Custode delle chiavi: IVG Pisa

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Palaia, Loc. Forcoli (PI) - Corso Garibaldi 94

## 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)

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord con proprietà del comune di Palaia, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\* e a sud ed est con proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che hanno la nuda proprietà) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha l'usufrutto.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino                             | 368,00 mq        | 417,00 mq        | 1,00         | 417,00 mq                | 5,07 m  | t     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 417,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 417,00 mq                |         |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova nel centro del paese di Forcoli, frazione del comune di Palaia.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/07/1998 al 06/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 47, Part. 278<br>Qualità Seminativo<br>Cl.02<br>Superficie (ha are ca) 410mq<br>Reddito dominicale € 2,12<br>Reddito agrario € 1,48 |
| Dal 06/06/2006 al 25/07/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 47, Part. 278<br>Qualità Seminativo<br>Cl.02<br>Superficie (ha are ca) 410mq<br>Reddito dominicale € 2,12<br>Reddito agrario € 1,48 |
| Dal 25/07/2008 al 25/01/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 47, Part. 278<br>Qualità fabbricato rurale<br>Superficie (ha are ca) 410mq<br>Reddito dominicale € 0,00<br>Reddito agrario € 0,00   |
| Dal 25/01/2011 al 16/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 47, Part. 861<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 372<br>Rendita € 1.325,64<br>Piano t  |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 47     | 861   |      |                     | C2        | 1      | 372         | 421 mq               | 1325,64 € | t     |          |

### *Corrispondenza catastale*

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo e rilievo effettuato, si è riscontrata piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

### PATTI

Non risultano atti di locazione in essere

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono ed è in pessimo stato di manutenzione. E' inoltre privo di qualsiasi impianto tecnologico tranne quello elettrico che è presente, fuori traccia, ma non funzionante.

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'immobile in oggetto si accede mediante **servitù di passo** gravante su beni di terzi, così come costituita con atto ai rogiti del Notaio Caltabiano di Firenze del 31 dicembre 1985 n.5772/1949 di repertorio, registrato a Firenze il 20 gennaio 1986 al n.1918 e trascritto a Livorno il 29 gennaio 1986 al n.1180 del Registro Particolare.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è elevato ad un solo piano fuori terra, risulta inagibile in quanto in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, privo di qualsiasi impianto tranne quello elettrico che è fuori traccia. La struttura principale è in pietra e mattoni, la copertura con orditura in legno. L'altezza media utile interna è circa 5 metri.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà         | Atti  |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/07/1998 al<br>06/06/2006 | **** Omissis **** | ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI COMUNIONE EREDITARIA CON COSTITUZIONE SOCIETA'<br>IN ACCOMANDITA SEMPLICE |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | UGO DE CRESCENZO  | 30/07/1998 | 67891         |             |
|                                 |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                                 |                   | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Livorno   | 06/08/1998 | 10678         | 6132        |
|                                 |                   | Registrazione   |            |               |             |
|                                 |                   | Presso  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 | San Miniato       |   |            |               |             |
| Dal 06/06/2006 al<br>25/07/2008 | **** Omissis **** | ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | GIULIO DELL'ANTICO  | 06/06/2006 | 135157        |             |
|                                 |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                                 |                   | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Livorno   | 06/11/2006 | 23437         | 13216       |
|                                 |                   | Registrazione   |            |               |             |
|                                 |                   | Presso  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 | Pontedera         |   |            |               |             |
| Dal 25/07/2008                  | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA   |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | RASPINI GAETANO   | 25/07/2008 | 136001        | 15765       |
|                                 |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                                 |                   | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Livorno   | 30/07/2008 | 13555         | 8066        |
|                                 |                   | Registrazione   |            |               |             |
|                                 |                   | Presso  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 | Lucca             | 28/07/2008  | 7697       |               |             |

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 27/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Lucca il 26/10/2020  
 Reg. gen. 15068 - Reg. part. 2642  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 880.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 875.000,00  
 Rogante: Tribunale di Lucca  
 Data: 09/10/2020  
 N° repertorio: 1334

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
 Trascritto a Pisa il 06/04/2021  
 Reg. gen. 5845 - Reg. part. 4045  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore vigente del comune di Palaia (modificato ai sensi dell'art.21 LRT 65/2014 del dicembre 2018) classifica l'immobile all'interno dell'ambito della valorizzazione e qualificazione degli insediamenti esistenti e nello specifico come tessuto urbano consolidato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Palaia, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate.

### *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.

Inseguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetico comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori riferiti al 2° semestre 2021) e dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile, oltre che ad un'indagine di mercato effettuata dalla sottoscritta.

La superficie convenzionale calcolata è al lordo dei muri esterni oltre le superfici accessorie e pertinenziali ponderate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Inoltre 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.

#### FATTORI CHE INFLUENZANO IL VALORE DEL BENE:

1. L'immobile si trova in una posizione centrale della cittadina di Palaia
2. Il bene è completamente da ristrutturare
3. Non vi è resede di proprietà

Il prezzo unitario che verrà fissato terrà conto, oltre dei fattori sopra esposti, anche che l'attuale crisi economica (cui si aggiunge l'elevato carico fiscale sugli immobili come l'IMU) ha fatto registrare una grossa anomalia e deprezzamento nelle compravendite.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Palaia, Loc. Forcoli (PI) - Corso Garibaldi 94  
Trattasi di immobile già rurale ad un piano fuori terra ad uso magazzino e deposito, composto da più

ambienti per la maggior parte collegati tra loro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 861, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 83.400,00

| Identificativo corpo                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Magazzino Palaia (PI) - Corso Garibaldi 94 | 417,00 mq                | 200,00 €/mq     | € 83.400,00        | 100,00%          | € 83.400,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 83.400,00 |

**Valore finale di stima: € 83.400,00**

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 24/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Agata Raffaella

**ELENCO ALLEGATI:**

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALLEGATO 1: Documentazione catastale
- ✓ ALLEGATO 2: Documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 3: Rilievo dell'immobile
- ✓ ALLEGATO 4: Quotazioni immobiliari
- ✓ ALLEGATO 5: Atto di compravendita
- ✓ ALLEGATO 6: Schema riassuntivo
- ✓ ALLEGATO 7: relazione in versione privacy