

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Carugini Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2021 del R.G.E.  
promossa da

contro



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa .....  | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T .....    | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1 .....               | 5  |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T .....    | 6  |
| Lotto 1.....  | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 6  |
| Titolarità .....  | 6  |
| Confini.....  | 7  |
| Consistenza.....  | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 7  |
| Dati Catastali .....  | 7  |
| Precisazioni .....  | 8  |
| Patti.....  | 8  |
| Stato conservativo .....  | 8  |
| Parti Comuni .....  | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 9  |
| Stato di occupazione.....   | 9  |
| Provenienze Ventennali .....  | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 10 |
| Normativa urbanistica .....   | 10 |
| Regolarità edilizia .....   | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 10 |
| Lotto 2 .....   | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 11 |
| Titolarità .....  | 11 |
| Confini .....   | 11 |
| Consistenza .....   | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 11 |
| Dati Catastali .....  | 12 |
| Precisazioni.....   | 12 |
| Patti .....   | 12 |
| Stato conservativo .....  | 13 |



|   |    |
|---|----|
| Parti Comuni.....                           | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Stato di occupazione.....                   | 13 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 13 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 14 |
| Normativa urbanistica.....                  | 14 |
| Regolarità edilizia.....                    | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 15 |
| Lotto 3.....                                | 15 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 15 |
| Titolarità.....                             | 15 |
| Confini.....                                | 15 |
| Consistenza.....                            | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 16 |
| Dati Catastali.....                         | 16 |
| Precisazioni.....                           | 17 |
| Patti.....                                  | 17 |
| Stato conservativo.....                     | 17 |
| Parti Comuni.....                           | 17 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 18 |
| Stato di occupazione.....                   | 18 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 18 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 19 |
| Normativa urbanistica.....                  | 19 |
| Regolarità edilizia.....                    | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 20 |
| Lotto 4.....                                | 20 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 20 |
| Titolarità.....                             | 20 |
| Confini.....                                | 21 |
| Consistenza.....                            | 21 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 21 |
| Dati Catastali.....                         | 22 |
| Precisazioni.....                           | 22 |
| Patti.....                                  | 22 |
| Stato conservativo.....                     | 22 |



|  |    |
|--|----|
| Parti Comuni.....  | 22 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 22 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 23 |
| Stato di occupazione.....  | 23 |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 23 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 24 |
| Normativa urbanistica.....                                       | 24 |
| Regolarità edilizia.....   | 24 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 24 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 25 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 25 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 26 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 27 |
| <b>Lotto 4</b> .....   | 28 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 30 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 30 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 30 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 30 |
| <b>Lotto 4</b> .....   | 31 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2021 del R.G.E..... | 32 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 665.000,00</b> .....          | 32 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 278.000,00</b> .....          | 32 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 336.000,00</b> .....          | 33 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00</b> .....            | 33 |



## INCARICO

---

All'udienza del 14/08/2021, il sottoscritto Per. Carugini Pierluigi, con studio in Via Pandolfo Fancelli, 2 - 56122 - Pisa (PI), email pcarugini@gmail.com, PEC pierluigi.carugini@pec.eppi.it, 050 562042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2021 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 Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BRIGATE GARIBALDI, PIANO T1**

---

L'edificio è posto nel comune di Casciana Terme Lari, frazione di Lavaiano, all'interno di Via Brigata Garibaldi, si tratta di un opificio dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori servizi e cabina elettrica, della superficie di mq 2.520,00. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. La superficie coperta complessiva è di mq 2.909 ed una volumetria complessiva di mc 13.659,00.

L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 5.510, pertanto l'edificio è contornato da ampio resede.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BRIGATE GARIBALDI, PIANO T**

---

Appezamento di terreno, di due particelle del foglio 4 particella 82 particella 198, di forma trapezoidale, Il terreno delle particelle 82 e 198 è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.

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

### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BUTI (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, PIANO T-1**

---



L'edificio è posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, si tratta di un capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al PT che al 1° piano; locali accessori, servizi e resede esclusivo, della superficie di mq 1.674,00.

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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BRIGATE GARIBALDI, PIANO T**

---

Appezamento di terreno di cui al foglio 4 particella 207 di superficie catastale mq 510,00 e di forma trapezoidale. Il terreno è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società. Il terreno è ubicato in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.

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

### LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Attesto 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:

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

(Proprietà 1/1)



## CONFINI

La struttura confina a nord con le particelle 187, 80 e 192; a sud con la particella 196; ad ovest con la particella 79; ad est con la particella 207, salvo se altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano         |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------------|
| opificio                                     | 2470,00 mq       | 2524,00 mq       | 1,00         | 2524,00 mq               | 6,00 m   | terra         |
| uffici e accessori                           | 498,00 mq        | 523,00 mq        | 1,00         | 523,00 mq                | 2,50 m   | terra e primo |
| locali tecnici                               | 7,00 mq          | 9,00 mq          | 1,00         | 9,00 mq                  | 5,00 m   | terra         |
| resede                                       | 2700,00 mq       | 2700,00 mq       | 0,10         | 270,00 mq                | 0,00 m   | terra         |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>3326,00 mq</b>        |          |               |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |               |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>3326,00 mq</b>        |          |               |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 12/04/2012 al 19/03/2013 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 195, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 12.292,00<br>Piano T-1 |
| Dal 19/03/2013 al 23/01/2014 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 195, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 14.947,52<br>Piano T-1 |
| Dal 23/01/2014 al 06/04/2022 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 195, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 14.947,52<br>Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |
|--------------------------------|



| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |            |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita    | Piano | Graffato |
|                     | 4      | 195   | 4    |                     | D7        |        |             |                      | 14947,52 € | T1    |          |
|                     | 4      | 195   | 3    |                     | D1        |        |             |                      | 15,49 €    | T     |          |

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria della visura storica e dell'estratto di mappa dell'immobile che vengono allegate alla presente

### **PATTI**

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino degli impianti tecnologici

### **PARTI COMUNI**

Nel complesso artigianale vi è inserita una cabina elettrica, pertanto hanno l'accesso a comune.

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

Non ho rilevato l'esistenza di servitù ... gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti dall'accesso a mezzi e persone per la manutenzione e riparazione della cabina elettrica.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura in oggetto è costituita da un capannone industriale con locali destinati ad uffici sia al piano terra che al piano primo; locali accessori; cabina elettrica e area di pertinenza intorno al fabbricato.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Via Brigade Garibaldi tramite cancello carrabile.

Il corpo di fabbrica ha la struttura in cemento armato, plinti pilastri e travi; i solai degli uffici sono in latero cemento. La copertura è composta da travi precomprese convesse e manto in cemento amianto.

I tamponamenti esterni sono in laterizio, quelli interni sono parte in laterizio e parte in cartongesso. Le pareti esterne ed esterne sono intonacate, ad eccezione di una zona di ingresso che sono rivestite in bozze di cemento.

Gli infissi sono quelli tipici industriali e sono in metallo verniciato.

Gli impianti elettrici ed idraulici risultano non funzionanti e deteriorati.

Il fabbricato industriali risulta in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura, per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino completo degli impianti e servizi igienici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, risultava essere in stato di abbandono e nella disponibilità dell'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/04/1974 al 05/10/1981 |           | <b>Vendita</b>       |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |           | Paolo Siciliani      | 10/04/1974  | 49118                | 2185               |
|                              |           | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |           | Livorno              | 08/05/1974  | 4112                 | 3954               |
|                              |           | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |           | Pontedera (PI)       | 30/04/1974  | 1259                 | 183                |

NOTA: La vendita si riferisce all'acquisto del terreno dove verrà costruito il capannone di cui al permesso di abitabilità o di uso in data 05/10/1981 intestato alla



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Atto Cautelare**  
Trascritto a Pisa il 08/02/2018  
Reg. gen. 2199 - Reg. part. 1509

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La struttura ricade nella zona D3, zona produttiva industriale, artigianale di completamento, disciplinata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- 05/10/1981 Permesso di Abitabilità o di Uso - concessione 81/75 registro nuove costruzioni n. 1614 anno 1975, nuova costruzione adibita a laboratorio artigianale.
- 09/05/2000 pratica edilizia n. 1999/70 del 24/01/2000 - concessione edilizia 33 del 21/04/2000, per adeguamento funzionale di opificio industriale con sopraelevazione del corpo uffici.
- 31/05/2012 Accertamento di conformità n. 12/012 di cui alla pratica edilizia n. 2006/02 del 23/01/2006, per opere di ampliamento e ristrutturazione U.I. artigianale in difformità all C.E. n. 00/033 del 21/04/2000.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non sono a conoscenza di presenza di vincoli od oneri vari.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Attesto 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:

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

(Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il terreno di cui al foglio 4 e particelle 82 e 198 confina a nord con la particella 192; a sud con le particelle 322 e 338; ad ovest con la particella 207; ad est con la particella 156, salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno parzialmente edificabile             | 8760,00 mq       | 8760,00 mq       | 1,00         | 8760,00 mq               | 0,00 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>8760,00 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>8760,00 mq</b>        |          |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

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



|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| Dal 16/05/2005 al 07/04/2022 |  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 82<br>Qualità Vigneto<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 002250<br>Reddito dominicale € 7,38<br>Reddito agrario € 7,55                |
| Dal 16/05/2005 al 07/04/2022 |  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 198<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 006510<br>Reddito dominicale € 18,05<br>Reddito agrario € 11,77 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                     |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                     |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità             | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 4                    | 82    |      |       |                     | vigneto             | 3      | 002250 mq             | 7,38 €             | 7,55 €          |          |
| 4                    | 198   |      |       |                     | seminativo arborato | 3      | 006510 mq             | 18,05 €            | 11,77 €         |          |

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale che ritenevo utili

## PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.



**STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 i terreni in oggetto, risultavano in buone condizioni

**PARTI COMUNI**

Non risultano parti comuni

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

Il terreno di cui alle particelle 82 e 198 del foglio 4; sono stati venduti ed acquistati in piena proprietà e pro-quota, con tutti gli annessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù inerenti, con particolare riferimento a quelle contenute nell'atto a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10/04/1974.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno é parzialmente edificabile come da CDU allegato

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

I terreni alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, risultavano essere nella disponibilità dell'esecutato

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| <b>Periodo</b> | <b>Proprietà</b> | <b>Atti</b>          |             |                      |                    |
|----------------|------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/01/1978 |                  | <b>Vendita</b>       |             |                      |                    |
|                |                  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                  | Mauro Lemmi          | 12/01/1978  |                      |                    |
|                |                  | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                |                  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                  |                      |             |                      |                    |
|                |                  | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |



|                                 |                      |             |                      |                    |
|---------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/05/2005 al<br>06/04/2022 | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 | Pontedera            | 30/01/1978  | 972                  |                    |
|                                 | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                                 | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 | Sergio Napolitano    | 16/05/2005  | 126499               | 12131              |
|                                 | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 | Livorno              | 03/06/2005  | 5876                 |                    |
|                                 | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pontedera (PI)                  | 30/05/2005           | 1701        | 15                   |                    |

NOTA: IL CODICE FISCALE DI \_\_\_\_\_ NON E' A CONOSCENZA PER CUI È STATO INSERITO QUELLO DEL FIGLIO PER POTER PROSEGUIRE NELLA COMPILAZIONE

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto Cautelare**  
Trascritto a Pisa il 08/02/2018  
Reg. gen. 2199 - Reg. part. 1509

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il R.U., vigente i terreni ricadono parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 2 e in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 -

## REGOLARITÀ EDILIZIA



Non sono presenti autorizzazioni edilizie nei terreni in oggetto

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Faccio riferimento a quelle contenute nell'atto a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10/04/1974

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Attesto 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:

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

(Proprietà 1/1)

## CONFINI

---



La struttura confina a nord con le particelle 105; a sud con la Via Giacomo Matteotti; ad ovest con la particella 819; ad est con resede a comune e parte con resede di pertinenza, salvo se altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano         |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------------|
| opificio                                     | 1390,00 mq       | 1460,00 mq       | 1,00         | 1460,00 mq               | 4,40 m   | terra         |
| uffici e accessori                           | 178,00 mq        | 190,00 mq        | 1,00         | 190,00 mq                | 2,90 m   | terra e primo |
| resede                                       | 240,00 mq        | 240,00 mq        | 0,10         | 24,00 mq                 | 0,00 m   | terra         |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>1674,00 mq</b>        |          |               |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |               |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>1674,00 mq</b>        |          |               |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 12/04/2012 al 19/03/2013 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 195, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 12.292,00<br>Piano T-1 |
| Dal 19/03/2013 al 23/01/2014 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 195, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 14.947,52<br>Piano T-1 |
| Dal 23/01/2014 al 06/04/2022 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 195, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 14.947,52<br>Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |          |        |          |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|----------|--------|----------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |          |        |          |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categori | Classe | Consiste | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |



|  |    |     |    | Cens. | a  |  | nza | catasta<br>le |              |     |  |
|--|----|-----|----|-------|----|--|-----|---------------|--------------|-----|--|
|  | 18 | 491 | 10 |       | D7 |  |     |               | 6404,07<br>€ | T-1 |  |

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione ritenuta necessaria

### **PATTI**

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento di parte della copertura in "eternit", le murature, l'intonaco e il ripristino degli impianti tecnologici

### **PARTI COMUNI**

non sono a conoscenza di parti a comune

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

Al primo accesso del laboratorio si giunge accedendo dall'angolo di dette vie tramite una striscia di terreno su cui si esercita il diritto di passo fino a giungere al resede esclusivo posto sul fronte est del fabbricato; tale passo costeggia tutto il fronte sud del resede stesso, sul lato sud lungo la Via Matteotti ove esistono altri accessi, questi avvengono transitando in parte un resede non di proprietà, ma gravato dal diritto di passo e in parte su resede di proprietà, ma gravato di diritto di passo a favore di terzi. Dette proprietà sono state originate dagli atti a rogito notaio Marinella in data 18 ottobre 1988 registrato a Pontedera il 2 novembre 1988 al n. 1851 trascritto a Pisa il 29 ottobre 1988 al n. 8466 particolare.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura in oggetto è costituita da un capannone industriale con locali destinati ad uffici al piano primo; locali accessori; e piccola area di pertinenza nella zona est e lungo la Via Matteotti.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Via Giovanni Matteotti e dal resede esclusivo posto sul fronte est del fabbricato.

Il corpo di fabbrica ha la struttura in cemento armato: plinti pilastri e travi; i solai degli uffici sono in latero cemento. La copertura è composta da travi in cemento armato, manto parte in laterizio e parte in cemento amianto.

I tamponamenti esterni sono in laterizio, come quelli interni. Le pareti esterne sono nella maggior parte a faccia vista di mattoni, una piccola parte intonacate e tinteggiate; quelle interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi e vetrate sono quelli tipici industriali e sono in metallo verniciato e vetro.

Gli impianti elettrici ed idraulici risultano non funzionanti e deteriorati.

Il fabbricato industriali risulta in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura, per le infiltrazioni ben evidenti, gli intonaci, parte dello smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino completo degli impianti e servizi igienici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, risultava essere nella disponibilità dell'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà  | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/04/1974 al 05/10/1981 |            | <b>Vendita</b>       |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |            | Paolo Siciliani      | 10/04/1974  | 49118                | 2185               |
|                              |            | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |            | Livorno              | 08/05/1974  | 4112                 | 3954               |
|                              |            | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pontedera (PI)               | 30/04/1974 | 1259                 | 183         |                      |                    |
| Dal 27/03/1996 al 08/04/2022 |            | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |            | Michelangeli Edda    | 27/03/1996  | 206273               |                    |



| Trascrizione  |            |           |            |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso        | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|               | 28/03/1996 | 3491      | 2497       |
| Registrazione |            |           |            |
| Presso        | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|               |            |           |            |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 27/03/1996  
Reg. gen. 3492 - Reg. part. 695  
Quota: 1/1  
Importo: € 645.570,00

Capitale: € 258.200,00  
Interessi: € 387.340,00  
Percentuale interessi: 10,75 %  
Rogante: Michelangeli Edda  
Data: 27/03/1996  
N° repertorio: 206274  
Note: La durata del mutuo era di anni sei

### Trascrizioni

- **Atto Cautelare**  
Trascritto a Pisa il 08/02/2018  
Reg. gen. 2199 - Reg. part. 1509

## NORMATIVA URBANISTICA

La struttura ubicata nel comune di Buti (PI) frazione di Cascine di Buti, Via Giovanni Matteotti; ricade nella zona D1, zone industriali - artigianali di saturazione

## 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.



- 11/03/1995 prot. 03631 comunicazione in ottemperanza alla L. 47/85, art. 26; riguardante la ripresa di gran parte dei soffitti nella parte retrostante, riprese della pavimentazione, sistemazione dei servizi igienici, degli uffici, degli infissi, ripulitura di tutte le gronde e nuova coloritura interna, che non hanno comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici e volumi.

- 13/04/2000 protocollo 05048 D.I.A. per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria consistenti in: rifacimento della pavimentazione interna con soletta in calcestruzzo tipo industriale; coloritura interna dei locali, sostituzione di parte delle tegole di copertura; ripristino dei lucernari rotti della copertura e delle vetrate laterali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non sono a conoscenza di presenza di vincoli od oneri vari.

### LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:



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

(Proprietà 1/2)

## CONFINI

Il terreno di cui al foglio 4 particella 207 confina a nord con la particella 192; a sud con la particella 208 ad est con la particella 82; ad ovest con la particella 195.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno parzialmente edificabile             | 510,00 mq        | 510,00 mq        | 1,00         | 510,00 mq                | 0,00 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>510,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>510,00 mq</b>         |          |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 16/05/2005 al 09/02/2023 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 207<br>Qualità Vigneto<br>Superficie (ha are ca) 000510<br>Reddito dominicale € 1,67<br>Reddito agrario € 1,71 |
| Dal 22/01/2014 al 09/02/2023 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 207<br>Qualità Vigneto<br>Superficie (ha are ca) 000510<br>Reddito dominicale € 1,67<br>Reddito agrario € 1,71 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



**DATI CATASTALI**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                   |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                   |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 4                    | 207   |      |       |                     | Vigneto | 3      | 000510 mq             | 1,67 €            | 1,71 €          |          |

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale che ritenevo utili

**PATTI**

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

**STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 i terreni in oggetto, risultavano in buone condizioni

**PARTI COMUNI**

Non risultano parti comuni

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

Il terreno di cui alle particelle 82 e 198 del foglio 4; sono stati venduti ed acquistati in piena proprietà e pro-quota, con tutti gli annessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù inerenti, con particolare riferimento a quelle contenute nell'atto a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10/04/1974, così dicasi del terreno di cui al foglio 4 particella 207.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno é parzialmente edificabile come da CDU allegato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I terreni alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, risultavano essere nella disponibilità dell'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà  | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/01/1978               |            | <b>Vendita</b>       |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |            | Mauro Lemmi          | 12/01/1978  |                      |                    |
|                              |            | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |            |                      |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pontedera                    | 30/01/1978 | 972                  |             |                      |                    |
| Dal 16/05/2005 al 06/04/2022 |            | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |            | Sergio Napolitano    | 16/05/2005  | 126499               | 12131              |
|                              |            | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |            | Livorno              | 03/06/2005  | 5876                 |                    |
|                              |            | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pontedera (PI)               | 30/05/2005 | 1701                 | 15          |                      |                    |



NOTA:il CODICE FISCALE DI NON E' A CONOSCENZA PER CUI è STATO INSERITO QUELLO DEL FIGLIO PER POTER PROSEGUIRE NELLA COMPILAZIONE

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto Cautelare**  
Trascritto a Pisa il 08/02/2018  
Reg. gen. 2199 - Reg. part. 1509

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il R.U., vigente il terreno ricade parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 2 e in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 -

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti autorizzazioni edilizie nel terreno in oggetto

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Faccio riferimento a quelle contenute nell'atto a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10/04/1974



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1

L'edificio è posto nel comune di Casciana Terme Lari, frazione di Lavaiano, all'interno di Via Brigata Garibaldi, si tratta di un opificio dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori servizi e cabina elettrica, della superficie di mq 2.520,00. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. La superficie coperta complessiva è di mq 2.909 ed una volumetria complessiva di mc 13.659,00. L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 5.510, pertanto l'edificio è contornato da ampio resede.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 195, Sub. 4, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 195, Sub. 3, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 1.164.100,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, comprese le diverse tipologie presenti nell'ambito dell'insediamento industriale perché complementari all'attività produttiva: le zone di ufficio; le zone accessorie; le zone destinate a locali tecnici, pari a €/mq 350,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 -<br>Capannone<br>Casciana Terme Lari<br>(PI) - Via Brigate<br>Garibaldi, piano T1 | 3326,00 mq               | 350,00 €/mq     | € 1.164.100,00     | 100,00%          | € 1.164.100,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 1.164.100,00 |

Valore di stima: € 1.164.100,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore    | Tipo |
|--|-----------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione e costo di smaltimento copertura in eternit (valutazione del costo al mq circa € 150,00) | 499100,00 | €    |



**Valore finale di stima: € 665.000,00**

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, comprese le diverse tipologie presenti nell'ambito dell'insediamento industriale perché complementari all'attività produttiva: le zone di ufficio; le zone accessorie; le zone destinate a locali tecnici e resede, pari a €/mq 350,00.

A tale valutazione è stato applicato un deprezzamento di € 150,00 al mq per il precario stato di manutenzione e abbandono della struttura e per il costo dello smaltimento di parte della copertura in eternit.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T  
 Appezamento di terreno, di due particelle del foglio 4 particella 82 particella 198, di forma trapezoidale, Il terreno delle particelle 82 e 198 è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 82, Qualità vigneto - Fg. 4, Part. 198, Qualità seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 262.800,00

Il valore commerciale dei terreni in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, sia pari a €/mq 30,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T | 8760,00 mq               | 30,00 €/mq      | € 262.800,00       | 100,00%          | € 262.800,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 262.800,00 |



Valore di stima: € 278.100,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro                   | 100,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 278.000,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1  
 L'edificio è posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, si tratta di un capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al PT che al 1° piano; locali accessori, servizi e resede esclusivo, della superficie di mq 1.674,00.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 491, Sub. 10, Categoria D7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 585.900,00  
 Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.  
 Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, comprese le diverse tipologie presenti nell'ambito dell'insediamento industriale perché complementari all'attività produttiva: le zone di ufficio; le zone accessorie; le zone destinate a locali tecnici, pari a €/mq 350,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 3</b> -<br>Capannone<br>Buti (PI) - Via Giacomo<br>Matteotti, piano T-1 | 1674,00 mq               | 350,00 €/mq     | € 585.900,00       | 100,00%          | € 585.900,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 585.900,00 |

Valore di stima: € 585.900,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
|-------------------------|--------|------|



|  |           |   |
|--|-----------|---|
| Stato d'uso e di manutenzione e costo di smaltimento copertura in eternit (valutazione del costo al mq circa € 150,00) | 249900,00 | € |
|--|-----------|---|

**Valore finale di stima: € 336.000,00**

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, comprese le diverse tipologie presenti nell'ambito dell'insediamento industriale perché complementari all'attività produttiva: le zone di ufficio; le zone accessorie; le zone destinate a locali tecnici e resede, pari a €/mq 350,00.

A tale valutazione è stato applicato un deprezzamento di € 150,00 al mq per il precario stato di manutenzione e abbandono della struttura e per il costo dello smaltimento di parte della copertura in eternit.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T  
 Appezamento di terreno di cui al foglio 4 particella 207 di superficie catastale mq 510,00 e di forma trapezoidale. Il terreno è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società. Il terreno è ubicato in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 207, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.650,00

Il valore commerciale del terreno in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate.

Pertanto ritengo che il più probabile valore di mercato, sia pari a €/mq 30,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T | 510,00 mq                | 30,00 €/mq      | € 15.300,00        | 50,00%           | € 7.650,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 7.650,00 |



Valore di stima: € 7.650,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento          | Valore | Tipo |
|----------------------------------|--------|------|
| Altro arrotondamento per eccesso | 350,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 8.000,00**

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 11/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Carugini Pierluigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione avuta dal comune di Buti
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione avuta dal comune di Casciana Terme Lari
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Documentazione catastale comune di Buti
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Terreni Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 05/11/2021)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Documentazione catastale Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 07/04/2022)
- ✓ N° 44 Foto - Foto Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 23/03/2022)
- ✓ N° 53 Foto - Foto Buti (Aggiornamento al 23/03/2022)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Acquisizione terreni Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 16/05/2005)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1  
L'edificio è posto nel comune di Casciana Terme Lari, frazione di Lavaiano, all'interno di Via Brigata Garibaldi, si tratta di un opificio dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori servizi e cabina elettrica, della superficie di mq 2.520,00. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. La superficie coperta complessiva è di mq 2.909 ed una volumetria complessiva di mc 13.659,00. L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 5.510, pertanto l'edificio è contornato da ampio resede.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 195, Sub. 4, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 195, Sub. 3, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La struttura ricade nella zona D3, zona produttiva industriale, artigianale di completamento, disciplinata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione

**Prezzo base d'asta: € 665.000,00**

### LOTTO 2

---

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T  
Appezamento di terreno, di due particelle del foglio 4 particella 82 particella 198, di forma trapezoidale, Il terreno delle particelle 82 e 198 è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 82, Qualità vigneto - Fg. 4, Part. 198, Qualità seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il R.U., vigente i terreni ricadono parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 2 e in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 -

**Prezzo base d'asta: € 278.000,00**

### LOTTO 3

---

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1  
L'edificio è posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, si tratta di un capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al PT che al 1° piano; locali accessori, servizi e resede esclusivo, della superficie di mq 1.674,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 491, Sub. 10, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La struttura ubicata nel comune di Buti (PI) frazione di Cascine di Buti, Via Giovanni Matteotti; ricade nella zona D1, zone industriali - artigianali di saturazione

**Prezzo base d'asta: € 336.000,00**



**LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T  
Apezzamento di terreno di cui al foglio 4 particella 207 di superficie catastale mq 510,00 e di forma trapezoidale. Il terreno è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società. Il terreno è ubicato in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 207, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Secondo il R.U., vigente il terreno ricade parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 2 e in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 -

**Prezzo base d'asta: € 8.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 665.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Capannone</b>   |   |                   |            |
|--------------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T1  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 4, Part. 195, Sub. 4,<br>Categoria D7 - Fg. 4, Part. 195,<br>Sub. 3, Categoria D1  | <b>Superficie</b> | 3326,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino degli impianti tecnologici  |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | L'edificio è posto nel comune di Casciana Terme Lari, frazione di Lavaiano, all'interno di Via Brigate Garibaldi, si tratta di un opificio dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori servizi e cabina elettrica, della superficie di mq 2.520,00. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. La superficie coperta complessiva è di mq 2.909 ed una volumetria complessiva di mc 13.659,00. L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 5.510, pertanto l'edificio è contornato da ampio resede. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Libero  |                   |            |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 278.000,00**

| <b>Bene N° 2 - Terreno</b>     |   |                   |            |
|--------------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 4, Part. 82, Qualità vigneto -<br>Fg. 4, Part. 198, Qualità<br>seminativo arborato  | <b>Superficie</b> | 8760,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 i terreni in oggetto, risultavano in buone condizioni  |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Apezzamento di terreno, di due particelle del foglio 4 particella 82 particella 198, di forma trapezoidale, il terreno delle particelle 82 e 198 è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Libero  |                   |            |



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 336.000,00**

| <b>Bene N° 3 - Capannone</b>   |  |                   |            |
|--------------------------------|--|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Buti (PI) - Via Giacomo Matteotti, piano T-1   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 18, Part. 491, Sub. 10,<br>Categoria D7   | <b>Superficie</b> | 1674,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per le infiltrazioni ben evidenti, lo smaltimento di parte della copertura in "eternit", le murature, l'intonaco e il ripristino degli impianti tecnologici |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | L'edificio è posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, si tratta di un capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al PT che al 1° piano; locali accessori, servizi e resede esclusivo, della superficie di mq 1.674,00.   |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Libero   |                   |            |

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00**

| <b>Bene N° 4 - Terreno</b>     |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Casciana Terme Lari (PI) - Via Brigate Garibaldi, piano T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/2       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 4, Part. 207, Qualità Vigneto   | <b>Superficie</b> | 510,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Al momento del sopralluogo del 23 marzo 2022 i terreni in oggetto, risultavano in buone condizioni  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Apezzamento di terreno di cui al foglio 4 particella 207 di superficie catastale mq 510,00 e di forma trapezoidale. Il terreno è posto ad est del complesso immobiliare ad uso artigianale industriale della stessa società. Il terreno è ubicato in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento Urbanistico. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Libero  |                   |           |

