
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Acquaviva Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.
promossa da

CAPAROLCENTER SRL

Codice fiscale: 00216050500

contro

[REDACTED]

Nato a Benevento il



Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	11
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	14
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	16
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	17
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	17
Precisazioni	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	18
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	18
Patti	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	18
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	19



Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	25
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18.....	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	27
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	33



Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà di _____ posto al piano secondo, terzo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Buti (PI) Via Roma n°18, da cui ha accesso tramite ingresso e vano scala comuni, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, camera, studio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 72 circa, oltre a balcone, della superficie di mq 4 circa (foto nn°1, 2 e 10÷16).

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Trattasi di locale di sgombero, di proprietà di _____ posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Buti (PI) Via Roma n°18, da cui ha accesso tramite ingresso e disimpegno comuni, composto da un unico locale, della superficie lorda di mq 27 circa (foto nn°1, 2 e 17÷19).

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Trattasi di ripostiglio, di proprietà di _____, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Buti (PI) Via Roma n°18, da cui ha accesso tramite ingresso, disimpegno e cortile comuni, composto da un unico locale, della superficie lorda di mq 10 circa (foto nn°1, 2 e 20).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°20
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°20



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

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

- _____ a (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
Nato a Benevento il 01/05/1994

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

- BOSCAINO Vincenzomaria (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

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

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
Nato a Benevento il 01/05/1994

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

- BOSCAINO Vincenzomaria (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

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

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
Nato a Benevento il 01/05/1994

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

- BOSCAINO Vincenzomaria (Proprietà 1/1)

CONFINI



Totale superficie convenzionale:	68,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	68,50 mq	

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	Secondo
Terrazzo	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				73,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,50 mq		

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero	22,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



	Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 74 mq - Totale escluse aree scoperte: 72 mq Rendita € 227,24 Piano 1
Dal 03/05/2023 al 09/05/2024	ni, nato a SAN GIORGIO LA MOLARA (BN) il 18/05/1959, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 25 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 74 mq - Totale escluse aree scoperte: 72 mq Rendita € 227,24 Piano 1
Dal 09/05/2024 al 15/01/2025	aria, nato a BENEVENTO (BN) il 01/05/1994, Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 25 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 74 mq - Totale escluse aree scoperte: 72 mq Rendita € 227,24 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1999 al 28/11/2006	a, nata a SAN GIULIANO TERME (PI) il 20/12/1951, Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano T-2
Dal 28/11/2006 al 09/11/2015	, nata a SAN GIULIANO TERME (PI) il 20/12/1951, Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 14/10/2022	nata a SAN GIULIANO TERME (PI) il 20/12/1951, Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 79 mq - Totale escluse aree scoperte: 77 mq Rendita € 312,46 Piano T-2
Dal 14/10/2022 al 03/05/2023	a, nata a SAN GIULIANO TERME (PI) il 20/12/1951, Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 23 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 78 mq - Totale escluse aree scoperte: 76 mq Rendita € 227,24 Piano 2
Dal 03/05/2023 al 09/05/2024	ni, nato a SAN GIORGIO LA MOLARA (BN) il 18/05/1959, Proprietà 1/1 in regime di	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 23 Categoria A4



		Piano T
--	--	---------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1999 al 28/11/2006	, nata a SAN GIULIANO TERME (PI) il 20/12/1951, Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano T-2
Dal 28/11/2006 al 09/11/2015	, nata a SAN GIULIANO TERME (PI) il 20/12/1951, Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 14/10/2022	, nata a SAN GIULIANO TERME (PI) il 20/12/1951, Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 79 mq - Totale escluse aree scoperte: 77 mq Rendita € 312,46 Piano T-2
Dal 14/10/2022 al 03/05/2023	, nata a SAN GIULIANO TERME (PI) il 20/12/1951, Proprietà 1/2, e SOLDI Lorianò, nato a BUTI (PI) il 15/11/1948, Proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 24 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 33,93 Piano T
Dal 03/05/2023 al 09/05/2024	, nato a SAN GIORGIO LA MOLARA (BN) il 18/05/1959, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 24 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 33,93 Piano T
Dal 09/05/2024 al 15/01/2025	, nato a BENEVENTO (BN) il 01/05/1994, Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 252, Sub. 24 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 33,93 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI



				Cens.				catastale			
	15	252	23		A4	4	4 vani	Totale: 78 mq - Totale escluse aree scoperte: 76 mq	227,24 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver realizzato nella camera una nicchia per inserire la doccia nell'adiacente bagno-w.c..

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	252	26		C2	2	21 mq	Totale: 29 mq	79,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	252	24		C2	2	9 mq	Totale: 10 mq	33,93 €	T	

Corrispondenza catastale



Vedi "Patti" bene n°1.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Vedi "Patti" bene n°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°20

Al 22/07/2025, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in pessime condizioni d'uso e di manutenzione e di essere interessato da lavori di ristrutturazione che a detta data risultavano sospesi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Al 22/07/2025, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in pessime condizioni d'uso e di manutenzione e di essere interessato da lavori di ristrutturazione che a detta data risultavano sospesi.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Al 22/07/2025, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in pessime condizioni d'uso e di manutenzione e di essere interessato da lavori di ristrutturazione che a detta data risultavano sospesi.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Al 22/07/2025, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in insufficienti condizioni d'uso e di manutenzione.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Al 22/07/2025, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in insufficienti condizioni d'uso e di manutenzione avente la copertura in cemento-amianto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°20

L'immobile in oggetto non risulta né inserito in un contesto condominiale né avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno di quelle derivanti sia dallo stato dei luoghi che del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

L'immobile in oggetto non risulta inserito in un contesto condominiale ma avere parti in comune con altre unità immobiliari come l'ingresso, il vano scala, il corridoio per accedere al cortile e lo stesso cortile, nonché di quelle



dell'impianto di riscaldamento. Si fa comunque presente che l'immobile è in fase di ristrutturazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Il fabbricato di vecchia costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta realizzato in muratura portante mista pietra-laterizio, solai in parte a volta ed in parte in latero-cemento, solaio di copertura in legno-laterizio e manto di copertura in laterizio. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento. Si fa comunque presente che l'immobile è in corso di ristrutturazione come da Pratica Edilizia non ancora chiusa.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Vedi "Caratteristiche costruttive prevalenti" bene n°2.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Vedi "Caratteristiche costruttive prevalenti" bene n°2.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

L'immobile in oggetto, di vecchia costruzione, risulta realizzato in muratura portante di laterizio con solai di copertura in legno e manto di copertura in cemento-amianto. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico non a norma. Si fa presente che l'immobile è in fase di ristrutturazione ed è prevista la realizzazione del nuovo impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°20

L'immobile risulta libero

Nel corso del sopralluogo del 22/07/2025 il Sig. Paolo Lauria delegato da parte dell'esecutato Sig. _____ ha dichiarato che l'immobile è libero da persone anche in considerazione che lo stesso è in corso di ristrutturazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

L'immobile risulta libero

Nel corso del sopralluogo del 22/07/2025 il Sig. Paolo Lauria delegato da parte dell'esecutato Sig. _____ ha dichiarato che l'immobile è libero da persone anche in considerazione che lo stesso è in corso di ristrutturazione.



Dal 19/10/1999 al 03/05/2023	ia, nata a San Giuliano Terme (PI) il 20/12/1951, proprietaria per 1/2, SOLDI Lorianò, nato a Buti (PI) il 15/11/1948, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: GNNCLD51T60A562M	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Riunione d'usufrutto di Soldi Quartilio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2023 al 09/05/2024	ni, nato a San Giorgio la Molara (BN) il 18/05/1959, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: BSCGNN59E18H898L	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CALDERONI Claudio	03/05/2023	15539	8890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	10/05/2023	8986	6543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pisa	10/05/2023	4379/1T	
		Donazione			
Dal 09/05/2024	E nato a Benevento (BN) il 01/05/1994, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: BSCVCN94E01A783Y	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio AVITABILE Gabriella	09/05/2024	971	783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	15/05/2024	9581	6952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18



Contro l

Note: Atto emesso da UNEP Tribunale di Pisa il 17/12/2024 repertorio n°6562. Grava sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°20

Il fabbricato di cui fa parte l'immobili in oggetto risulta iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 come anche dichiarato nell'Atto di Compravendita del 3/05/2023 (allegato alla presente). successivamente in data 26/01/1974 è stato rilasciato Nulla Osta Pratica n°51/1973, Protocollo n°2333/1973, per "lavori di rialzamento di fabbricato di civile abitazione" ed in data 15/06/2023 è stata depositata CILA per interventi di edilizia libera, Pratica n°84/2023 Protocollo n°5542, per "piccole modifiche interne restauro e pitturazione facciata su Via Roma".

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi alla data del ns. sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla CILA del 15/06/2023 per aver realizzato l'apertura di collegamento con il corridoio a comune in una diversa posizione. Per quanto sopra pertanto si dovrà procedere sia alla regolarizzazione della difformità riscontrata, o in alternativa alla rimessa in pristino dello stato autorizzato, che alla presentazione della nuova planimetria catastale con un costo stimato in circa € 3.500,00 incluse spese tecniche. Le certificazioni degli impianti dell'immobile non risultano essere state ancora predisposte in quanto gli stessi non risultano ancora ultimati. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) lo stesso risulta allegato sotto la lettera "A" all'Atto di Compravendita del 3/05/2023 (allegato alla presente) e redatto in data 29/05/2022 dall'Ing. Cristiano Biondi con classificazione dell'immobile in classe energetica G ed indice di prestazione energetica globale (IPEG) pari a 569,4 kWh/m2 anno.



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Vedi "Autorizzazioni edilizie" bene n°1.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi alla data del ns. sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla CILA del 15/06/2023 in quanto in detto immobile non risultano essere stati ancora iniziati i lavori di ristrutturazione. La certificazione dell'impianto elettrico dell'immobile non risulta essere stato ancora predisposto in quanto il nuovo impianto non risulta essere stato ancora realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°20

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo gli immobili di un'unica proprietà.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo gli immobili di un'unica proprietà.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo gli immobili di un'unica proprietà.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUTI (PI) - VIA ROMA N°18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo gli immobili di un'unica proprietà.



- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18**
 Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà di _____, posto al piano secondo, terzo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Buti (PI) Via Roma n°18, da cui ha accesso tramite ingresso e vano scala comuni, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, camera, studio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 72 circa, oltre a balcone, della superficie di mq 4 circa (foto nn°1, 2 e 10÷16).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 252, Sub. 23, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.075,00
 Il valore commerciale degli immobili in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che indicazioni reperite presso Tecnici del settore opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni e che sono in corso lavori di ristrutturazione dello stesso, che ha portato per l'immobile in oggetto ad un valore medio che può farsi ascendere a € 450,00 al mq.
- Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18**
 Trattasi di locale di sgombero, di proprietà di _____, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Buti (PI) Via Roma n°18, da cui ha accesso tramite ingresso e disimpegno comuni, composto da un unico locale, della superficie lorda di mq 27 circa (foto nn°1, 2 e 17÷19).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 252, Sub. 26, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.800,00
 Il valore commerciale degli immobili in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che indicazioni reperite presso Tecnici del settore opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni e che sono in corso lavori di ristrutturazione dello stesso, che ha portato per l'immobile in oggetto ad un valore medio che può farsi ascendere a € 400,00 al mq.
- Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Buti (PI) - Via Roma n°18**
 Trattasi di ripostiglio, di proprietà di _____, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Buti (PI) Via Roma n°18, da cui ha accesso tramite ingresso, disimpegno e cortile comuni, composto da un unico locale, della superficie lorda di mq 10 circa (foto nn°1, 2 e 20).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 252, Sub. 24, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.500,00
 Il valore commerciale degli immobili in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che indicazioni reperite presso Tecnici del settore opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni e che sono in corso lavori di ristrutturazione dello stesso, che ha portato per l'immobile in oggetto ad un valore medio che può farsi ascendere a € 250,00 al mq.



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 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Acquaviva Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 20 Foto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Immobili Buti
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico immobili Buti
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco subalterni assegnati immobili Buti
- ✓ Estratti di mappa - Immobili Buti
- ✓ Atto di provenienza - Donazione del 09/05/2024
- ✓ Altri allegati - Immobili Buti - Compravendita del 03/05/2023



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Buti (PI) - Via Roma n°20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 252, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Al 22/07/2025, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in pessime condizioni d'uso e di manutenzione e di essere interessato da lavori di ristrutturazione che a detta data risultavano sospesi.		
Descrizione:	Trattasi di locale commerciale, di proprietà di _____, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Buti (PI) Via Roma n°20, composto da un unico locale, della superficie lorda di mq 22 circa, a cui si accede sia direttamente dal civico 20 di Via Roma che dal civico 18 della stessa via tramite l'ingresso comune identificato catastalmente dalla Particella 252 Sub. 18 (foto nn°1+4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Buti (PI) - Via Roma n°18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 252, Sub. 25, Categoria A4	Superficie	68,50 mq
Stato conservativo:	Al 22/07/2025, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in pessime condizioni d'uso e di manutenzione e di essere interessato da lavori di ristrutturazione che a detta data risultavano sospesi.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà di _____, posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, sito in Comune di Buti (PI) Via Roma n°18, da cui ha accesso tramite ingresso e vano scala comuni e che risulta diviso in due dallo stesso vano scala, composto sulla destra, per chi sale dalle scale, da disimpegno, cucina e soggiorno-pranzo e sulla sinistra, sempre per chi sale dalle scale, da disimpegno, camera e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 67 circa, oltre a terrazzo, della superficie di mq 5 circa (foto nn°1, 2 e 5+9).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Buti (PI) - Via Roma n°18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

