

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2018 del R.G.E.

promossa da



Roma

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà .....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2018 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 550.900,00</b> .....	14



## INCARICO

---

In data 10/09/2018, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, con studio in Via Di San Gervasio, 7 - 56025 - Pontedera (PI), PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3

## DESCRIZIONE

---

Porzione di maggiore capannone artigianale posta a Sud dell'edificio, sviluppato su due piano fuori terra e composto da:

al Piano Terra da laboratorio, magazzino, ufficio, doppia serie di servizi igienici, locale macchine ascensore e locale tecnico caldaia oltre al vano scale e la vano ascensore per accedere al piano superiore,

al Primo Piano da sala mensa, ampio disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, archivio, sala rappresentanti, sala mostra, magazzino e cinque vani ad uso ufficio e laboratorio.

Il resede che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati è in comproprietà con l'altra porzione del fabbricato.

Il CTU ha avvisato gli esecutati attraverso raccomandata1 con prova di consegna: n.052573715232 spedit all'indirizzo dell'esecutato il 08/10/2018, fissando il sopralluogo per il giorno 17/10/2018 al quale era presente per l'esecutato sig. [REDACTED]

Il creditore e il legale dell'esecutato sono stati avvisati a mezzo PEC.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il CTU in data 07/12/2018 ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria al fine di verificare la presenza di altre formalità sopraggiunte dopo la trascrizione del pignoramento. La ricerca ha dato esito nullo.

Il CTU ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie relative alla particelle che precludono l'accesso al resede comune, e quindi all'immobile, da via Aldrovandi. Le particelle interessate dalla verifica, mirata a riscontrare la presenza di servitù di passo o altro, sono identificate al Catasto Terreni al Fg.82 Particelle 663 e 574. La ricerca si è conclusa con esito negativo.



## TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto in forza di atto di divisione ai rogiti del notaio Angelo Caccetta di Pisa con la [REDACTED] in data 25/11/1997, rep. N.43096, trascritto a Pisa il 27/11/1997 ai nn.15271/10467.

## CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord con l'altra parte dell'edificio di proprietà [REDACTED] su gli altri tre lati l'immobile è confinante con la corte a comune identificata al Fg.82 part.661 sub 3 e Fg.83 part. 432 sub.3. Detta corte a comune a Sud confina in parte con la particella censita al Catasto Terreni al Fg.82 part. 574 di proprietà [REDACTED] e in parte con la particella censita al Catasto Terreni Fg 82 part 662 di proprietà [REDACTED] ad Est con proprietà [REDACTED] a Nord con la particella censita al Catasto Fabbricati Fg.83 part.502 e ad Ovest con la particella censita al Catasto Fabbricati Fg.82 part.120.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra prevalentemente destinato alla lavoraz	558,00 mq	581,00 mq	1,00	581,00 mq	3,30 m	PT
Piano Primo prevalentemente destinato ad uffici, m	531,00 mq	558,00 mq	1,00	558,00 mq	2,80 m	P1
Resede a comune	650,00 mq	350,00 mq	0,10	35,00 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1174,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1174,00 mq</b>
--	-------------------



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono da intendersi suscettibili di margini di approssimazione.  
Per la superficie del resede si è fatto riferimento a quella indicata da progetto, di circa 1300mq.  
Essendo a comune tra due unità immobiliari è stata considerata la metà della superficie, circa 650mq, ridotta di un opportuno coefficiente.



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1997 al 25/11/1997	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 661, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D7 Piano PT-1 Graffato fg 83 particella 432 sub 2
Dal 25/11/1997 al 06/12/2018	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 661, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 9.025,08 Piano PT-1 Graffato fg 83 particella 432 sub 2

La particella 661 del Foglio 82 deriva dalla fusione delle particelle 661 e 663 con tipo mappale mod.8 n.100981/97.  
La particella 432 del Foglio 83 deriva dalla fusione delle particelle 224 e 353 con tipo mappale mod.8 n.146/97.



### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	661	1	1	D7				9025,08	PT-1	fg 83 particella 432 sub 2



**Corrispondenza catastale**



L'immobile è regolarmente intestato all'esecutato.

La planimetria catastale è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi. Sono presenti alcune difformità nelle tramezzature interne sia al piano terra che al piano primo e della scala, oltre che all'altezza interna del piano primo. Difformità che richiederanno un aggiornamento catastale senza modifica della consistenza e/o della classe.

I dati catastali sono corrispondenti con i dati presenti nell'atto di pignoramento.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il resede che circonda il fabbricato, come bene comune non censibile, identificato al Catasto Fabbricati, in parte al Fg.82 part.661 sub.3 ed in parte al Fg.83 part.432 sub.3. Tale resede è a comune con l'altra parte del fabbricato identificata al Catasto Fabbricati Fg.83 part.432 sub 1 graffata con Fg.82 part.661 sub 2.



Al resede comune si accede attraverso due passaggi carrabili ed un passaggio pedonale. Tra il resede a comune e la via Aldrovandi sono presenti due particelle identificate al Catasto Terreni al Fg. 82 particelle 663 e 574.

Entrambe le particelle non sono oggetto della presente procedura esecutiva.

La particella 663 risulta essere di proprietà della società [REDACTED]

La particella 574 risulta essere di proprietà della [REDACTED]

Su entrambe le particelle non sono state costituite servitù di passo.

## PATTI

Sull'immobile è presente un vincolo nascente dall'atto unilaterale d'obbligo del 22/10/1996 rep.41143 autenticato nelle firme dal Notaio Angelo Caccetta di Pisa trascritto il 29/10/1996 al n.7488 r.p. e n.11277 r.g., trascritto a Pisa il 29/10/1996 relativo all'obbligo di non cedere né affittare separatamente i locali ad uso ufficio.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo sufficiente, per quanto visibile.

## PARTI COMUNI

Sono parti comuni il resede che circonda il fabbricato, identificato al Catasto Fabbricati in parte al Fg.82 part.661 sub.3 ed in parte al Fg.83 part.432 sub.3 come bene comune non censibile. Tale resede è a comune con l'altra parte del fabbricato identificata al Catasto Fabbricati Fg.83 part.432 sub 1 graffata con Fg.82 part.661 sub 2.

Sul resede è stato installato un "tunnel" mobile e precario su ruote.

L'immobile fa parte di un edificio con altre proprietà, quindi non si escludono servitù di impianti in



quanto, se presenti e poste sotto traccia non visibili al momento del sopralluogo.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alle risultanze degli atti notarili l'immobile risulta libero da Servitù attive e passive, censi, livelli e usi civici tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Il CTU ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie relative alla particelle che precludono l'accesso al resede comune, e quindi all'immobile, da via Aldrovandi. Le particelle interessate dalla verifica, mirata a riscontrare la presenza di servitù di passo o altro, sono identificate al Catasto Terreni al Fg.82 Particelle 663 e 574. La ricerca si è conclusa con esito negativo. Sono presenti le servitù nascete dallo stato dei luoghi.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha una struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, con copertura a voltine e solaio intermedio in pannelli in calcestruzzo. Pannelli prefabbricati in calcestruzzo per le tamponature esterne, con finestre a nastro in alluminio. Infissi interni in alluminio. Al piano terra è presente una pavimentazione industriale, mentre il piano primo è pavimentato in gres. I bagni sono piastrellati in gres. Il piano primo è controsoffittato con corpi illuminanti incassati.

L'immobile è dotato di ascensore/montacarichi, impianto elettrico di tipo industriale, termoautonomo con locale caldaia.

Resede esterno asfaltato nelle parti carrabili.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2013
- Scadenza contratto: 31/07/2019
- Scadenza disdetta: 31/07/2018

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Contratto di locazione serie 3 n.4202 del 31/07/2013.

Il contratto è rinnovato tacitamente per 6 (sei) anni a partire dalla data del 31/07/2019 salvo che non sia comunicata disdetta motivata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Qualora ricorrano gravi motivi, il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Il contratto di locazione era stato stipulato dall'esecutato [REDACTED]



In data 01/07/2014 è subentrata nella locazione la ditta [REDACTED]



**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00

È stata versata la somma di 4000,00 euro al locatore a titolo di deposito cauzionale, che dovrà essere restituita al termine della locazione.

Non sono stati dichiarati/lamentati dall'esecutato, pagamenti insoluti.

Al momento del sopralluogo era locato ed arredato.

Si segnalano inoltre i presenti contratti di locazione stipulati ma non più in corso di validità:

2012 serie 3 n.901 - risolto al 31/07/2013

2009 serie 3 n.771 - chiuso il 01/07/2014

2009 serie 3 n.3999 - chiuso il 31/05/2012.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1996 al 24/11/1997	[REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo Caccetta	16/02/1996	40018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri di Pisa	20/02/1996	1987	1512
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/11/1997	[REDACTED]	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo Caccetta	25/11/1997	43096	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria dei Registri di Pisa	27/11/1997	15271	10467
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che nell'atto di divisione, la proprietà è passata dalla [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria con [REDACTED] [REDACTED] degli immobili a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Oisa aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Coservatoria di Pisa il 24/07/2012  
Reg. gen. 11966 - Reg. part. 1704  
Importo: € 260.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 130.000,00

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 07/06/2018  
Reg. gen. 10386 - Reg. part. 7108  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: La società [REDACTED] interviene a seguito di giusta procura concessa dalla [REDACTED] in data 12/05/2014 ai rogiti del Notaio Zanchi di Siena (rep.33190, racc.15728).

### NORMATIVA URBANISTICA

Dal Regolamento Urbanistico vigente l'immobile oggetto di perizia ricade in "Zona Omogenea D: destinazione d'uso prevalente: Ambiti produttivi" identificato in cartografia allegata al RU come PQ": Aree specialistiche per la produzione di beni e servizi". Tale aree sono regolamentate dell'art. 1.2.2.6 nelle N.T.A. del Comune di Pisa.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio nel suo complesso è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n.300 del 05/12/1995 a cui sono seguite Variante n.338 del 09/11/21996 e Variante n.126 del 04/06/1997. Sono state presentate inoltre: DIA n.2746/97 del 04/10/1997 per la "variazione del muro di recinzione e degli accessi" e DIA n.517/98 del 20/02/1998 per la "realizzazione dell'accesso pedonale, per modifiche interne e chiusura del loggiato". Il "tunnel" mobile su ruote posto nel resede a comune è stato realizzato in forza della DIA n.219 del 22/01/2008.

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere stato oggetto di istanze di condono.

L'Autorizzazione di abitabilità e agibilità è stata rilasciata dal Comune di Pisa il 26/03/1998, Autorizzazione n.28/98.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'immobile, trova sostanziale congruenza con il progetto di cui ai titoli abilitativi sopra esposti. Sono però state riscontrate delle irregolarità eccedenti ai limiti delle tolleranze previste per legge.

Le difformità riscontrate al momento del sopralluogo sono le seguenti:

A) Difformità nella posizione delle tramezzature interne e in alcune aperture. Difformità presenti al piano terra ed al piano primo. Al piano primo è presente un controsoffitto posizionato ad altezza superiore 2,80 metri, non indicato negli elaborati architettonici ed è presente una difformità nell'atezza interna dei davanzali. La presenza del controsoffitto non ha permesso il riscontro della quota indicata negli elaborati architettonici. Difformità nel numero di gradini delle ultime due rampe.

B) Nel resede a comune presente una tettoia in legno. Il resede è difforme dallo stato concesso per quanto riguarda le superfici a verde, a parcheggio con conglomerato bituminoso e con grigliato permeabile. Sono quindi variate le superfici a verde, permeabile e a parcheggio.

Le difformità di cui al punto A) possono essere sanate con una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 9.000,00 euro.

Le difformità di cui al punto B) richiedono il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa pari a 8.000,00 euro.

Gli impianti elettrico e idrotermosanitario e gas hanno le dichiarazioni di conformità previste per legge reperite presso gli uffici comunali. Però, essendo tutti impianti sottotraccia, il CTU non può garantire sulla corretta esecuzione rimandando le responsabilità per eventuali anomalie o difetti ai dichiaranti delle certificazioni.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.



L'immobile al momento del sopralluogo era ammobiliato nella parte destinata ad uffici ed nei laboratori erano presenti macchinari utilizzati per l'attività lavorativa.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile fa parte di un complesso condominiale le cui parti a comune, oltre al resede a comune, cancelli e parte degli impianti, sono definite per legge e consuetudini.

Non è stato fornito però alcun documento in merito a spese condominiali insolute o indicazioni su spese condominiali preventivabili o specifiche dell'anno in corso.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3  
Porzione di maggiore capannone artigianale posta a Sud dell'edificio, sviluppato su due piano fuori terra e composto da: al Piano Terra da laboratorio, magazzino, ufficio, doppia serie di servizi igienici, locale macchine ascensore e locale tecnico caldaia oltre al vano scale e la vano ascensore per accedere al piano superiore, al Primo Piano da sala mensa, ampio disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, archivio, sala rappresentanti, sala mostra, magazzino e cinque vani ad uso ufficio e laboratorio. Il resede che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati è in comproprietà con l'altra porzione del fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 661, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D7, Graffato fg 83 particella 432 sub 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 787.000,00  
Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, affrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.  
Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2018 e il Borsino Immobiliare (dicembre 2018) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato  
EDIFICI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI: = 685,00 euro/mq.  
  
Per le difformità che possono essere sanate è prevista una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 9.000,00 euro.  
Per le difformità che richiedono il ripristino dello stato dei luoghi è prevista spesa pari a 8.000,00 euro.



Costi suscettibili di variazione a causa della discrezionalità nella determinazione delle sanzioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3	1174,00 mq	685,00 €/mq	€ 804.190,00	100,00	€ 787.000,00
Valore di stima:					€ 787.000,00

Valore di stima: € 787.000,00

Deprezzamento del 30,00 %

**Valore finale di stima: € 550.900,00**

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 30% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il pignoramento ha come oggetto porzione del fabbricato e le sue pertinenze. Si precisa però che il pignoramento non ha riguardato le due particelle antistanti l'ingresso al resede del fabbricato. Il CTU ha provveduto ad effettuare accertamenti relativi alla particelle che precludono l'accesso al resede comune, e quindi all'immobile, da via Aldrovandi. Le particelle interessate dalla verifica sono identificate al Catasto Terreni al Fg.82 Particelle 663 e 574. Dalla ricerca effettuata non è emerso nessun atto che legittimi la servitù di passo, tranne quella nascente dallo stato dai luoghi.

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 07/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mordagà Mirko

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

12

Firmato Da: MORDAGA' MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c9fc5fa39827cae167e14c16ad739a2



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3  
Porzione di maggiore capannone artigianale posta a Sud dell'edificio, sviluppato su due piano fuori terra e composto da: al Piano Terra da laboratorio, magazzino, ufficio, doppia serie di servizi igienici, locale macchine ascensore e locale tecnico caldaia oltre al vano scale e la vano ascensore per accedere al piano superiore, al Primo Piano da sala mensa, ampio disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, archivio, sala rappresentanti, sala mostra, magazzino e cinque vani ad uso ufficio e laboratorio. Il resede che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati è in comproprietà con l'altra porzione del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 661, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D7, Graffato fg 83 particella 432 sub 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal Regolamento Urbanistico vigente l'immobile oggetto di perizia ricade in "Zona Omogenea D: destinazione d'uso prevalente: Ambiti produttivi" identificato in cartografia allegata al RU come PQ": Aree specialistiche per la produzione di beni e servizi". Tale aree sono regolamentate dell'art. 1.2.2.6 nelle N.T.A. del Comune di Pisa.

**Prezzo base d'asta: € 550.900,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2018 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 550.900,00**

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 661, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D7, Graffato fg 83 particella 432 sub 2	<b>Superficie</b>	1174,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo sufficiente, per quanto visibile.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di maggiore capannone artigianale posta a Sud dell'edificio, sviluppato su due piano fuori terra e composto da: al Piano Terra da laboratorio, magazzino, ufficio, doppia serie di servizi igienici, locale macchine ascensore e locale tecnico caldaia oltre al vano scale e la vano ascensore per accedere al piano superiore, al Primo Piano da sala mensa, ampio disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, archivio, sala rappresentanti, sala mostra, magazzino e cinque vani ad uso ufficio e laboratorio. Il resede che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati è in comproprietà con l'altra porzione del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

