

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.000,00	13

All'udienza del 11/11/2024, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via Venezia 14, piano 1

Trattasi di locale commerciale attualmente adibito a negozio di abbigliamento, posto al piano primo di maggior complesso condominiale denominato "Centro commerciale Pisanova" collocato nell'angolo sinistro per chi accede al piano primo da scala mobile, composta l'unità da ampio locale commerciale, disimpegno che articola ad un servizio igienico ed un ripostiglio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via Venezia 14, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta la documentazione necessaria: estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico (allegati), oltre alle planimetrie e visure catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'insieme con parti condominiali per più lati, a est beni in terza proprietà identificati dal sub. 34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	68,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	34	873	35	1	C1	10	74	68 mq	3714,77 €	1	no

Corrispondenza catastale

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

Emerge sostanziale conformità. L'unità risulta catastalmente intestata a **** Omissis ****.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o simili;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Importante:

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pisa per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Eventuali costi di regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico - edilizia), quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147,

convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015):

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia.

PATTI

L'unità è ricompresa in maggior fabbricato condominiale, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e in particolare aree esterne comuni, aree interne comuni, strutture, scarichi reflui.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del complesso è buono, così come lo stato conservativo dell'unità stessa.

PARTI COMUNI

L'unità è ricompresa in maggior fabbricato condominiale, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e in particolare aree esterne comuni, aree interne comuni, strutture, scarichi reflui. Il maggior complesso entro il quale l'unità è ricompresa è amministrato da #GESTIONE COMPLESSI COMMERCIALI - CENTRO COMMERCIALE PISANOVA# e #Atrium s.r.l.#

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti e quella reperita non emerge esistenza di Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cls armato

Esposizione: nord

Altezza interna utile: 3,20 m

Str. verticali: cls armato

Solai: miste

Copertura: piana a shed

Manto di copertura: piano impermeabilizzato

Pareti esterne ed interne: esterne rivestimento a facciavista; interne intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: ceramiche commerciali

Infissi esterni ed interni: metallo e vetro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: fuori traccia a 220 V, impianto idro-sanitario

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietaria; da ispezione effettuata presso l'AdE (allegati riscontri) non emergono registrate locazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2000 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioppi	19/12/2000	10947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/01/2000	362	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2008 al 22/02/2010	**** Omissis ****	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Busani	16/12/2008	8295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2010 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Frati Carlo	22/02/2010	10947	4461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	02/03/2010	3782	2307
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 04/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di conciliazione

Iscritto a Pisa il 11/07/2024

Reg. gen. 2021 - Reg. part. 2021

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.200,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 13/09/2024

Reg. gen. 12603 - Reg. part. 12603

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità oggetto di procedura ricade all'interno di aree normate anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone commerciali normate dal R.U. comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è successiva alla data del 01/09/1967.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Pisa è emerso che il maggior complesso entro il quale l'unità in oggetto è ricompresa è stato edificato in virtù della C.E. 119 del 09/03/1990 (protocollo speciale 3229/1989) e interessato dalle seguenti varianti in corso d'opera:

- Variante del 15/06/1990 prot. gen. n° 24533 e prot. speciale n° 1623/90;

- Variante del 02/04/1992 prot. gen. n° 37852 e prot. speciale n° 2667/91;
- Variante del 08/07/1993 prot. gen. n° 9830 e prot. speciale n° 4091/92.
In data 28/09/1993 con autorizzazione n° 39/93 il complesso è stato dichiarato agibile.

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo.

Note La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia. Importante Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capannoli per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è ricompresa in maggior complesso soggetto ad amministrazione condominiale; allegato alla presente il riepilogo delle somme che la debitrice ha nei confronti dell'amministrazione condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via Venezia 14, piano 1
Trattasi di locale commerciale attualmente adibito a negozio di abbigliamento, posto al piano primo di maggior complesso condominiale denominato "Centro commerciale Pisanova" collocato nell'angolo sinistro per chi accede al piano primo da scala mobile, composta l'unità da ampio locale commerciale, disimpegno che articola ad un servizio igienico ed un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 873, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 170.000,00
La valutazione del bene è avvenuta fra una media ponderata di due valutazioni, la valutazione comparativa mediante il Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta; Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto o in alternativa nella impossibilità di reperire immobili compravenduti nel medesimo segmento di mercato, e il sistema della capitalizzazione diretta. Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alle garanzie circa la regolarità edilizio-urbanistica e catastale, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali che in un maggior approfondimento dovessero emergere.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pisa (PI) - Via Venezia 14, piano 1	74,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 170.200,00	100,00%	€ 170.000,00
Valore di stima:					€ 170.000,00

Valore di stima: € 170.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4,50	%
Spese condominiali insolute	7000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,50	%

Valore finale di stima: € 153.000,00

La valutazione del bene è avvenuta fra una media ponderata di due valutazioni, la valutazione comparativa mediante il Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta; Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto o in alternativa nella impossibilità di reperire immobili compravenduti nel medesimo segmento di mercato, e il sistema della capitalizzazione diretta.

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alle garanzie circa la regolarità edilizio-urbanistica e catastale, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali che in un maggior approfondimento dovessero emergere.

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.

Santa Maria a Monte, li 12/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pagni Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco subalterni
- ✓ N° 3 Altri allegati - comunicazione Ag. Entrate no locazioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - comunicazione amministrazione di condominio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione edilizio-urbanistica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via Venezia 14, piano 1

Trattasi di locale commerciale attualmente adibito a negozio di abbigliamento, posto al piano primo di maggior complesso condominiale denominato "Centro commerciale Pisanova" collocato nell'angolo sinistro per chi accede al piano primo da scala mobile, composta l'unità da ampio locale commerciale, disimpegno che articola ad un servizio igienico ed un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 873, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità oggetto di procedura ricade all'interno di aree normate anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone commerciali normate dal R.U. comunale.

Prezzo base d'asta: € 153.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00**

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Venezia 14, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 873, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1, Graffato no	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del complesso è buono, così come lo stato conservativo dell'unità stessa.		
Descrizione:	Trattasi di locale commerciale attualmente adibito a negozio di abbigliamento, posto al piano primo di maggior complesso condominiale denominato "Centro commerciale Pisanova" collocato nell'angolo sinistro per chi accede al piano primo da scala mobile, composta l'unità da ampio locale commerciale, disimpegno che articola ad un servizio igienico ed un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		