

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bertini Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	5
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	6
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	6
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	7
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	7
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	8
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	9
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	10
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	10

Patti.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	10
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	11
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	11
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	12
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	12
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	14
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	14
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	15
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	16
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	16

Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	17
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	19
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 350.600,00	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 11/11/2024, il sottoscritto Geom. Bertini Luciano, con studio in Via Ascoli, 4 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geom.lucianobertini@gmail.com, PEC luciano.bertini@geopec.it, Tel. 050 878630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48
- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Immobile ad uso commerciale (F. 27 P.la 123 sub. 1) posto al piano terreno del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'unità artigianale e commerciale posta ai piani terreno e primo, F. 27 M.le 123 sub. 2, compresa nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48.

L'immobile in questione è composto da un locale principale, un locale secondario (cucina), disimpegno e w.c..

Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del medesimo fabbricato e compreso nella presente procedura.

Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Immobile ad uso artigianale e commerciale (F. 27 P.la 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'immobile commerciale al piano terreno, F. 27 M.le 123 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48.

L'immobile in questione è composto: al piano terreno, da locale officina, locali accessori (a uso ripostigli e w.c. con anti w.c.), locale esposizione-vendita e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo (lato est con accesso dal predetto vano scala) da tre locali ad uso ufficio, tre W.C., e due locali magazzino oltre a un disimpegno; sempre al piano primo (lato ovest con accesso dal locale officina mediante scala interna) da locale refettorio.

Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1) posto al piano terreno e compreso nella presente procedura.

Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48
- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

La documentazione è completa.

Lo scrivente comunque ha integrato con l'atto di provenienza, la planimetria catastale e le visure storiche.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

La documentazione è completa.

Lo scrivente comunque ha integrato con l'atto di provenienza, la planimetria catastale e le visure storiche.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

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)

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata al fascicolo telematico.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

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)

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata al fascicolo telematico.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

a est e sud con con resede comune con l'unità F. 27 P.la 123 sub. 2 compresa nella presente procedura con cui confina anche a nord e ovest; salvo se altri.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

a nord, est e sud con resede comune con l'unità F. 27 P.la 123 sub. 1 compresa nella presente procedura con cui confina anche a sud e ovest; a ovest con resede comune alle proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****; salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loc ale commerciale	57,30 mq	64,80 mq	1	64,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,80 mq		

La superficie utilizzata (rilevata in parte direttamente ed in parte dalle planimetrie catastali) è la Superficie esterna lorda (SEL) determinata secondo le indicazioni del Codice Delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 attualmente ritirata) ai quali si applicano i relativi Coefficienti di differenziazione reperiti in letteratura ed adeguati dallo scrivente al mercato locale.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona commerciale PT:	144,90 mq	161,00 mq	1	161,00 mq	0,00 m	
Area gestionale P1°:	197,80 mq	235,50 mq	0,9	211,95 mq	0,00 m	
Officina/locali accessori:	308,50 mq	333,00 mq	0,5	166,50 mq	0,00 m	
Refettorio P1°:	20,40 mq	26,20 mq	0,5	13,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				552,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				552,55 mq		

La superficie utilizzata (rilevata in parte direttamente ed in parte dalle planimetrie catastali) è la Superficie esterna lorda (SEL) determinata secondo le indicazioni del Codice Delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 attualmente ritirata) ai quali si applicano i relativi Coefficienti di differenziazione reperiti in letteratura ed adeguati dallo scrivente al mercato locale.

Dal presente calcolo sono escluse le superfici in ampliamento non legittime.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1984 al 31/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria C1
Dal 30/06/1987 al 19/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria C1
Dal 31/10/1988 al 27/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria C1
Dal 27/12/1993 al 26/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria C1
Dal 26/07/1995 al 21/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria C1
Dal 21/01/1998 al 09/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 53 m2 Rendita € 1.207,11 Piano T
Dal 09/12/2005 al 12/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 53 m2 Superficie catastale Totale: 55 mq Rendita € 1.207,11 Piano T

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1984 al 31/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria D7
Dal 30/06/1987 al 19/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria D7
Dal 31/10/1988 al 27/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria D7
Dal 27/12/1993 al 26/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria D7
Dal 26/07/1995 al 21/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123, Sub. 2 Categoria D7
Dal 27/12/1996 al 09/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123, Sub. 2 Categoria D7
Dal 21/01/1998 al 27/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123 Categoria D7
Dal 09/12/2005 al 12/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 123, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 7.230,40

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento			Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza				
	27	123	1		C1	3	53 m2	Totale: 55 mq	1207,11 €	T	

Corrispondenza catastale

I titolari catastali corrispondono a quelli reali indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale non presenta differenze rilevanti ai fini catastali

Si rileva comunque che sul resede a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2), anch'esso compreso nella presente procedura e facente parte del medesimo complesso edilizio, sono presenti alcune strutture non sanabili.

L'opportunità di correggere la planimetria catastale è correlata l'esito delle sanatorie di cui in appresso.

Si segnala inoltre che il resede comune con l'altro bene compreso nella presente procedura attualmente non è censito al Catasto e siccome si qualifica come bene comune non censibile, ai fini di una vendita separata di questi due lotti, è opportuno procedere al suo recupero catastale.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento			Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza				
	27	123	2		D7				7230,4 €		

Corrispondenza catastale

I titolari catastali corrispondono a quelli reali indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale delinea l'immobile nel suo insieme ma presenta difformità tali da rendere necessaria la sua nuova rappresentazione.

Le suddette differenze sono conseguenti le difformità edilizie rilevate e quindi lo scrivente ritiene che l'opportunità di correggere la planimetria catastale è correlata l'esito delle sanatorie indicate in appresso.

Si rileva inoltre che il resede comune con l'altro bene compreso nella presente procedura attualmente non è censito al Catasto e siccome si qualifica come bene comune non censibile, ai fini di una vendita separata di questi due lotti, è opportuno procedere al suo recupero catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Al momento del pignoramento gli esecutati corrispondono ai soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Al momento del pignoramento gli esecutati corrispondono ai soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Per l'immobile in questione, a seguito di indagine di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza (che precisa che la documentazione antecedente al 1992 non è più presente nei loro archivi) è stato rilevato che l'immobile in oggetto è locato come segue:

1) Contratto di locazione di immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto IVA, stipulato in data 31/08/2020 e registrato in data 07/09/2020, con durata di anni sei (6) dal 31/08/2020 al 30/08/2026, con disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno quattro mesi prima della scadenza contrattuale, termine pattuito contrattualmente tra le parti in deroga a quanto previsto dalla legge, e quindi entro il 30/04/2026, a mezzo raccomandata A.R. Il contratto prevede inoltre la facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente, dandone avviso al locatore almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, e quindi entro il 30/05/2026. Il canone di locazione alla data della stipula è di €. 1.000,00/mese.

Si evidenzia che, qualora il locatore receda alla prima scadenza contrattuale (30/08/2026) e il conduttore eserciti attività che comportino contatto diretto con il pubblico, potrà spettare al conduttore, ai sensi dell'art. 34 della Legge 392/1978, l'indennità per perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità dell'ultimo canone rivalutata in vigore al momento della cessazione.

Si precisa che nel predetto contratto, oltre al bene in questione, risulta compresa anche una porzione dell'immobile di cui al bene 2 (F. 27, P.lla 123, sub. 2), corrispondente alla parte residua non inclusa nel contratto di locazione indicato nella sezione relativa al bene 2.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Per l'immobile in questione, a seguito di indagine di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza (che precisa che la documentazione antecedente al 1992 non è più presente nei loro archivi) è stato rilevato che l'immobile in oggetto è locato come segue:

1) Contratto di locazione di immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto IVA, stipulato in data 31/08/2020 e registrato in data 07/09/2020, con durata di anni sei (6) dal 31/08/2020 al 30/08/2026, con disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno quattro mesi prima della scadenza contrattuale, termine pattuito contrattualmente tra le parti in deroga a quanto previsto dalla legge, e quindi entro il 30/04/2026, a mezzo raccomandata A.R. Il contratto prevede inoltre la facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente, dandone avviso al locatore almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, e quindi entro il 30/05/2026. Il canone di locazione alla data della stipula è di €. 1.000,00/mese.

Si evidenzia che, qualora il locatore receda alla prima scadenza contrattuale (30/08/2026) e il conduttore eserciti attività che comportino contatto diretto con il pubblico, potrà spettare al conduttore, ai sensi dell'art. 34 della Legge 392/1978, l'indennità per perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità dell'ultimo canone rivalutato in vigore al momento della cessazione.

Si precisa che nel predetto contratto, oltre al presente bene, risulta compresa anche una porzione dell'immobile di cui al bene 1 (F. 27, P.lla 123, sub. 1) corrispondente alla parte residua non inclusa nel successivo contratto di locazione.

2) Contratto di locazione di immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto IVA, stipulato in data 01/03/2023 e registrato in data 28/03/2023, con durata di anni sei (6) dal 01/03/2023 al 28/02/2029, con disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno quattro mesi prima della scadenza contrattuale, termine pattuito contrattualmente tra le parti in deroga a quanto previsto dalla legge, e quindi entro il 31/10/2028. Il canone di locazione alla data della stipula è di €. 500,00/mese.

Anche in questo caso, qualora il locatore receda alla prima scadenza contrattuale (28/02/2029) e l'attività condotta nell'immobile comporti contatto diretto con il pubblico, potrà spettare al conduttore, ai sensi dell'art. 34 della Legge 392/1978, l'indennità per perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità dell'ultimo canone rivalutato in vigore al momento della cessazione.

Si precisa che nel predetto contratto non risulta dettagliatamente individuata la porzione dell'immobile oggetto di locazione. La porzione residua di questo bene risulta invece locata congiuntamente all'intero immobile di cui al bene 1 (F. 27, P.lla 123, sub. 1) come specificato nella relativa sezione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Il bene in oggetto (rinnovato a fine anni Novanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni estetiche e di manutenzione. In generale necessita solo di modesti interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Il bene in oggetto (rinnovato a fine anni Novanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni estetiche e di manutenzione ad eccezione di qualche infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura (che quindi necessita di essere revisionata) del locale refettorio e dei locali accessori dell'officina che hanno danneggiato l'intonaco e la pellicola pittorica dei soffitti.

In generale, ad eccezione della revisione di dette coperture, necessita solo di modesti interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale formalmente costituito, ma è parte di un maggior fabbricato composto dalla presente unità e dall'unità identificata al F. 27 M.le 123 sub. 2, anch'essa oggetto della presente procedura. L'intero fabbricato risulta corredato da una resede esterna ad uso comune, che costituisce parte comune assieme alle strutture portanti verticali e orizzontali, alla copertura, alle facciate e murature perimetrali esterne, agli impianti comuni e, più in generale, a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in coerenza con la destinazione d'uso e la conformazione dell'immobile.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale formalmente costituito, ma è parte di un maggior fabbricato composto dalla presente unità e dall'unità identificata al F. 27 M.le 123 sub. 1, anch'essa oggetto della presente procedura. L'intero fabbricato risulta corredato da una resede esterna ad uso comune, che costituisce parte comune assieme alle strutture portanti verticali e orizzontali, alla copertura, alle facciate e murature perimetrali esterne, agli impianti comuni e, più in generale, a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in coerenza con la destinazione d'uso e la conformazione dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto ed in particolare dalla servitù di passaggio a favore dell'ENEL per accedere alla cabina elettrica esistente di sua proprietà (mappale 148 in conto a "SPA ENEL con sede in ROMA (RM)"), costituita con atto 29 luglio 1968 per notar Landini (reg.to a Pisa il 12-8-1968 al n.2424); la servitù di scarico delle acque reflue a favore del fabbricato adiacente, costituita con l'atto predetto.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto ed in particolare dalla servitù di passaggio a favore dell'ENEL per accedere alla cabina elettrica esistente di sua proprietà (mappale 148 in conto a "SPA ENEL con sede in ROMA (RM)"), costituita con atto 29 luglio 1968 per notar Landini (reg.to a Pisa il 12-8-1968 al n.2424); la servitù di scarico delle acque reflue a favore del fabbricato adiacente, costituita con l'atto predetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Il fabbricato in cui è inserita la porzione immobiliare oggetto di stima risulta costituito, per quanto rilevabile visivamente, da una struttura portante in cemento armato, tamponata verosimilmente in bozze o elementi simili, con paramento intonacato al civile e tinteggiato. La copertura è in parte del tipo piano in laterocemento e in parte del tipo a travature curve con manto presumibilmente in lastre di fibrocemento. In assenza di verifiche o certificazioni specifiche sul manto di copertura (che resteranno a carico dell'aggiudicatario), non può escludersi del tutto la possibile presenza di amianto. Le tramezzature interne sono in muratura, intonacata e tinteggiata. Il piazzale esterno risulta pavimentato in battuto di cemento colorato e parzialmente delimitato da un muretto in bozze.

Le pavimentazioni sono in gres o simili; gli infissi esterni sono alluminio anodizzato verniciato e vetro; le soglie delle aperture esterne sono in travertino a lastra semplice; il w.c., dotato di sanitarie rubinetterie commerciali, è pavimentato e rivestito in piastrelle in gres o simili; le porte interne sono in legno tamburato del tipo commerciale.

I locali in questione sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore con unità interne (climatizzatori), produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler

elettrico di piccola capacità e di impianto gas metano, attualmente disattivato e non allacciato a una fornitura attiva, né utilizzato ai fini dell'attività esercitata.

Si evidenzia inoltre che gli impianti elettrico e idrosanitario sono in comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2), incluso nella presente procedura, e sono serviti da un contatore unico per ciascun impianto.

Si prende atto della presenza di certificazioni relative agli impianti, allegate all'agibilità dell'intero edificio. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle suddette certificazioni alle singole unità immobiliari non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Il fabbricato in cui è inserita la porzione immobiliare oggetto di stima risulta costituito, per quanto rilevabile visivamente, da una struttura portante in cemento armato, tamponata verosimilmente in bozze o elementi simili, con paramento intonacato al civile e tinteggiato. La copertura è in parte del tipo piano in laterocemento e in parte del tipo a travature curve con manto presumibilmente in lastre di fibrocemento. In assenza di verifiche o certificazioni specifiche sul manto di copertura (che resteranno a carico dell'aggiudicatario), non può escludersi del tutto la possibile presenza di amianto. Le tramezzature interne sono in muratura, intonacata e tinteggiata. Il piazzale esterno risulta pavimentato in battuto di cemento colorato e parzialmente delimitato da un muretto in bozze.

La zona commerciale al PT e l'area gestionale P1° hanno sostanzialmente le stesse seguenti caratteristiche:

Le pavimentazioni sono in gres o simili; gli infissi esterni sono alluminio anodizzato verniciato e vetro; le soglie delle aperture esterne sono in travertino a lastra semplice; le porte interne sono in legno tamburato del tipo commerciale; i due w.c. (al P1°), sono dotati di sanitarie rubinetterie commerciali, e sono pavimentati e rivestiti in piastrelle in gres o simili.

La scala interna, dotata di ringhiera metallica a disegno semplice con corrimano in plastica, è rivestita (gradini, sotto gradini e battiscopa rampante) in travertino a lastra semplice.

Tutti i locali posti al primo piano sono dotati di radiatori in alluminio, ma l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante in quanto privo di caldaia operativa; conseguentemente non è disponibile nemmeno la produzione di acqua calda sanitaria. I locali commerciali al piano terra sono invece dotati di impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante pompa di calore con unità interne (climatizzatori). Si prende atto della presenza di certificazioni relative agli impianti, allegate all'agibilità dell'intero edificio. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle suddette certificazioni alle singole unità immobiliari non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

L'Officina e i relativi locali accessori al P.T. sono dotati di pavimentazione del tipo industriale in CLS; i bagni, dotati solo del w.c. con il lavatoio (del tipo 'pilozzo' in ceramica a parete) posto nell'antistante disimpegno, sono pavimentati con vecchie piastrelle in graniglia e rivestiti con piastrelle di ceramica; il locale refettorio al P.1° è pavimentato con vecchie piastrelle in graniglia così come la scala interna originariamente destinata al suo accesso; gli infissi esterni sono alluminio anodizzato verniciato e vetro (alcuni sono in metallo verniciato); le soglie delle aperture esterne sono in travertino a lastra semplice;

Questi locali sono dotati di impianto elettrico (prevalentemente del tipo fuori traccia con canaline passacavi in plastica) ed i w.c. sono dotati, oltre che dell'impianto idrico e fognario, di acqua calda sanitaria prodotta mediante boiler elettrico di piccola capacità.

Si evidenzia inoltre che gli impianti elettrico e idrosanitario sono in comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1), incluso nella presente procedura, e sono serviti da un contatore unico per ciascun impianto.

Si prende atto della presenza di certificazioni relative agli impianti, allegate all'agibilità dell'intero edificio. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle suddette certificazioni alle singole unità immobiliari non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

I locali, interamente utilizzati dal locatore, risultano arredati e attrezzati.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

I locali espositivi e i relativi locali accessori, interamente utilizzati dal locatore, risultano arredati e corredati di suppellettili; l'officina e i relativi locali accessori, interamente utilizzati dal locatore, risultano dotati di arredi e attrezzature tecniche.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1996 al 26/07/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Crescenzo Ugo	26/07/1995	44827,	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 09/12/2005 al 27/12/1996	**** Omissis ****	Pisa	31/07/1995		6695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 25/10/2024 al 09/12/2005	**** Omissis ****	Dott. De Crescenzo Ugo	27/12/1996	50793,	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	15/01/1997		542
		Registrazione			
Dal 25/10/2024 al 09/12/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. D'Errico Angelo	09/12/2005	29922,	
		Trascrizione			
Dal 25/10/2024 al 09/12/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/12/2005		15993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata al fascicolo telematico.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Periodo	Proprietà	Atti			
	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Crescenzo Ugo	26/07/1995	44827,	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	**** Omissis ****	Pisa	31/07/1995		6695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis ****	Dott. De Crescenzo Ugo	27/12/1996	50793,	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	15/01/1997		542
		Registrazione			
	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. D'Errico Angelo	09/12/2005	29922,	
		Trascrizione			
	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/12/2005		15993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. De Crescenzo Ugo	26/07/1995	44827,	
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
Pisa	31/07/1995		6695
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
			Vol. N°

Dal 09/12/2005 al
27/12/1996

**** Omissis ****

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. De Crescenzo Ugo	27/12/1996	50793,	
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
Pisa	15/01/1997		542
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
			Vol. N°

**** Omissis ****

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. D'Errico Angelo	09/12/2005	29922,	
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
Pisa	20/12/2005		15993
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
			Vol. N°

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata al fascicolo telematico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 16/07/2005
Reg. gen. N.P. - Reg. part. 3664
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Dott. D'Errico Angelo
Data: 13/07/2005
N° repertorio: 27899

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 25/10/2024
Reg. gen. N.P. - Reg. part. 14783

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata al fascicolo telematico.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 16/07/2005
Reg. gen. N.P. - Reg. part. 3664
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Dott. D'Errico Angelo
Data: 13/07/2005
N° repertorio: 27899

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 25/10/2024
Reg. gen. N.P. - Reg. part. 14783
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata al fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Il fabbricato dove si trovano l'unità oggetto della presente è posto nell'UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva - Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio- disciplinato dall'Art.41 NTA.

S.2 - Pericolosità sismica locale media

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

Il fabbricato dove si trovano l'unità oggetto della presente è posto nell'UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva - Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio- disciplinato dall'Art.41 NTA.

S.2 - Pericolosità sismica locale media

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

L'edificio nel quale si trova l'unità oggetto della presente procedura è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

1. licenza edilizia n.435 (prot. 648) del 12 giugno 1965 con agibilità del 17 febbraio 1966.
2. licenza edilizia n.1049 (prot. 6799) del 5 febbraio 1968 con agibilità n. 6105 del 5 novembre 1968
3. Concessione Edilizia n. 95/097 del 24/10/1995 con variante n. 1/95 (P.E. n. 95/097V195) del 01/02/1996 e variante n. 2/97 (P.E. n. 95/097V297) del 05/12/1997
4. Attestazione (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) del 13/12/1997 prot. Arch. Gen. n. 16463.

A seguito dei rilievi effettuati, nell'unità in questione, non si rilevano difformità eccedenti le attuali tolleranze di legge.

Si segnala comunque che sul resede a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2), anch'esso compreso nella presente procedura e facente parte del medesimo complesso edilizio, sono presenti alcune strutture metalliche (visibili nella documentazione fotografica allegata) prive di titolo edilizio e/o di sanatoria. Tali strutture risultano non sanabili e dovranno pertanto essere rimosse, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Il riflesso economico di tale onere è stato ripartito tra le due unità immobiliari pignorate, mediante l'applicazione di un deprezzamento ai rispettivi valori di stima.

L'immobile è provvisto delle seguenti dichiarazioni:

1. Attestazione (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) del 13/12/1997 prot. Arch. Gen. n. 16463 redatta dal **** Omissis ****.
2. Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico alla regola d'arte del 13/01/1997 depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta **** Omissis ****.

3. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte senza data ma depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta **** Omissis ****.

Si precisa che le suddette certificazioni non fanno riferimento alle singole unità immobiliari. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle certificazioni alle singole unità non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.).

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

L'edificio nel quale si trova l'unità oggetto della presente procedura è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

1. licenza edilizia n.435 (prot. 648) del 12 giugno 1965 con agibilità del 17 febbraio 1966.
2. licenza edilizia n.1049 (prot. 6799) del 5 febbraio 1968 con agibilità n. 6105 del 5 novembre 1968
3. Concessione Edilizia n. 95/097 del 24/10/1995 con variante n. 1/95 (P.E. n. 95/097V195) del 01/02/1996 e variante n. 2/97 (P.E. n. 95/097V297) del 05/12/1997
4. Attestazione (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) del 13/12/1997 prot. Arch. Gen. n. 16463.

A seguito dei rilievi effettuati, nell'unità in questione non si rilevano difformità eccedenti le attuali tolleranze di legge, fatta eccezione per le seguenti:

Al piano terra è stata chiusa l'apertura di collegamento tra il locale esposizione-vendita e il vano scala di accesso ai locali accessori del piano primo.

Una porzione del locale officina è stata accorpata al locale esposizione-vendita mediante la demolizione di una tramezzatura e la realizzazione di altra tramezzatura.

La distribuzione interna dei divisori dei locali accessori al piano primo soprastanti il locale esposizione-vendita è stata modificata anche con la realizzazione di una cucina e con l'allestimento di arredi da abitazione.

Nei locali accessori dell'officina al piano terra sono state effettuate, sui divisori interni, alcune modifiche alla loro distribuzione; è stata eliminata la prima rampa della scala di collegamento con il soprastante locale refettorio e chiusa la relativa porta di accesso; la finestra di un w.c. è stata trasformata in porta.

Il locale di un piano fuori terra accessorio all'officina risulta di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate nei titoli edilizi, in misura eccedente le attuali tolleranze di legge. All'esterno di questo locale è stata inoltre realizzata una scala metallica che consente l'accesso al suo tetto e, da questo, al locale refettorio al piano primo, nel quale è stata realizzata una porta esterna.

La realizzazione di tali opere, considerate le condizioni generali dell'immobile e la tipologia dei materiali impiegati, è verosimilmente riconducibile all'ultimazione dei lavori dell'ultimo titolo edilizio, ossia al dicembre 1997.

Si rilevano alcune difformità prospettiche in relazione alla copertura e le aperture esterne.

Inoltre si segnala tuttavia che sul resede a comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1), anch'esso compreso nella presente procedura e facente parte del medesimo complesso edilizio, sono presenti alcune strutture metalliche (visibili nella documentazione fotografica allegata) prive di titolo edilizio e/o di sanatoria. Tali strutture risultano non sanabili e dovranno pertanto essere rimosse, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Tali condizioni dovranno essere regolarizzate, e le opere non conformi alla normativa dovranno essere demolite o adeguate, con ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

La determinazione delle eventuali prescrizioni, sanzioni, oneri economici e opere di messa in pristino compete esclusivamente all'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà procedere in tal senso soltanto a seguito delle verifiche da espletarsi secondo le modalità previste dall'art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 198 della L.R.T. 65/2014, ferme restando le normative di settore vigenti.

Per le difformità eccedenti le tolleranze consentite, dovrà essere richiesto il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, mediante presentazione dell'istanza corredata di tutti gli elaborati progettuali, esecutivi e strutturali eventualmente richiesti.

Qualora il Comune, a seguito dell'istruttoria, ritenga la difformità non sanabile, sarà necessario procedere alla demolizione delle opere non conformi e al ripristino dello stato legittimo dei luoghi, in conformità a quanto eventualmente disposto nel relativo provvedimento. In ogni caso, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà impartire ulteriori prescrizioni o richiedere adeguamenti e integrazioni progettuali, anche ai fini della verifica della compatibilità urbanistica e strutturale delle opere.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene di applicare, nella successiva valutazione del bene, un deprezzamento del valore che tenga conto dell'incertezza economica derivante dalle predette condizioni, la quale si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è da considerarsi assorbente rispetto ai conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

L'immobile è provvisto delle seguenti dichiarazioni:

1. Attestazione (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) del 13/12/1997 prot. Arch. Gen. n. 16463 redatta dal **** Omissis ****.

2. Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico alla regola d'arte del 13/01/1997 depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta **** Omissis ****.

3. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte senza data ma depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta **** Omissis ****.

Si precisa che le suddette certificazioni non fanno riferimento alle singole unità immobiliari. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle certificazioni alle singole unità non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

L'edificio non è costituito in condominio ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., risultando composto da due unità immobiliari (entrambe comprese nella presente procedura). Non sussistono pertanto vincoli od oneri condominiali in senso proprio.

Si evidenzia tuttavia la presenza di parti comuni tra le due unità, quali il tetto, i muri perimetrali, il resede e l'area di sedime del fabbricato, nonché la condivisione degli impianti elettrico e idrosanitario, serviti da un unico contatore ciascuno. Tali elementi configurano una situazione di comunione ordinaria.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA 48

L'edificio non è costituito in condominio ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., risultando composto da due unità immobiliari (entrambe comprese nella presente procedura). Non sussistono pertanto vincoli od oneri condominiali in senso proprio.

Si evidenzia tuttavia la presenza di parti comuni tra le due unità, quali il tetto, i muri perimetrali, il resede e l'area di sedime del fabbricato, nonché la condivisione degli impianti elettrico e idrosanitario, serviti da un unico contatore ciascuno. Tali elementi configurano una situazione di comunione ordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sebbene la vendita separata delle due unità immobiliari oggetto della presente sia giuridicamente possibile, si evidenziano significative criticità che inducono a sconsigliarne la vendita frazionata, ritenendo più opportuna la loro alienazione congiunta in un unico lotto, per le seguenti ragioni:

Interconnessione funzionale e fisica tra le unità: le due unità risultano attualmente in comunicazione interna e sono utilizzate come un unico compendio aziendale. In caso di vendita separata sarà quindi necessario eseguire opere murarie di divisione e la separazione fisica degli impianti e delle utenze attualmente condivise.

Contratti di locazione tra loro sovrapposti: entrambi i contratti di locazione attualmente in essere coinvolgono porzioni di entrambe le unità immobiliari, senza una chiara suddivisione planimetrica e funzionale. Questa interferenza comporta incertezza giuridica e gestionale per eventuali acquirenti separati.

Unicità del conduttore: il soggetto conduttore è lo stesso per entrambi i contratti, e gestisce un'unica attività economica estesa su entrambe le unità immobiliari.

Problemi legati alla gestione del resede comune: l'area esterna pertinenziale, funzionale ad accesso e parcheggi, è condivisa tra le due unità. Una eventuale ripartizione del resede risulterebbe problematica sia sotto il profilo tecnico che per la futura regolamentazione dei diritti d'uso.

Presenza di strutture edilizie non regolari insistenti sul resede comune: tali strutture dovranno essere rimosse e le relative spese suddivise tra gli eventuali acquirenti. Una vendita separata renderebbe complessa l'individuazione delle quote di competenza e l'esecuzione delle demolizioni.

Possibile indennità per la perdita dell'avviamento commerciale: ai sensi dell'art. 34 della L. 392/1978, in caso di disdetta da parte della proprietà, potrebbe sorgere l'obbligo di corrispondere l'indennità per perdita di avviamento commerciale, aggravato dal fatto che l'attività economica esercitata coinvolge entrambe le unità e non risulta agevolmente scindibile.

Pertanto, alla luce delle criticità sopra esposte, si ritiene che la vendita unitaria delle due unità immobiliari rappresenti la soluzione più razionale, efficiente e coerente sotto il profilo giuridico, tecnico e commerciale, evitando problematiche gestionali e patrimoniali che potrebbero emergere in caso di frazionamento.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48

Immobile ad uso commerciale (F. 27 P.lla 123 sub. 1) posto al piano terreno del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'unità artigianale e commerciale posta ai piani terreno e primo, F. 27 M.le 123 sub. 2, compresa nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48. L'immobile in questione è composto da un locale principale, un locale secondario (cucina), disimpegno e w.c.. Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del medesimo fabbricato e compreso nella presente procedura. Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 123, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 51.840,00

Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche (quali superficie, tipologia, stato) ed estrinseche (quali ubicazione, accessibilità, contesto) simili od assimilabili a quello da valutare e attraverso l'analisi del segmento immobiliare.

A tale fine è stata svolta una ricerca di mercato attraverso la consultazione dei portali immobiliari con i quali sono stati individuati immobili offerti in vendita comparabili con quello oggetto di stima.

I suddetti dati si sono rivelati in linea con i macro dati reperibili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Nell'ambito del processo estimale, tenuto conto delle fonti di rilevazione utilizzate e del relativo processo d'elaborazione dati, gli elementi raccolti sono stati analizzati e sviluppati al fine di identificare il più probabile valore di mercato in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione.

Dall'analisi critica dei suddetti elementi il valore unitario di mercato del bene oggetto di valutazione, tenuto conto dell'ubicazione e delle condizioni di vetustà e conservazione in cui si trova, è stato determinato in €/mq. 800,00.

Nel valore è compresa anche l'incidenza del resede comune

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48

Immobile ad uso artigianale e commerciale (F. 27 P.lla 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'immobile commerciale al piano terreno, F. 27 M.le 123 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48. L'immobile in questione è composto: al piano terreno, da locale officina, locali accessori (a uso ripostigli e w.c. con anti w.c.), locale esposizione-vendita e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo (lato est con accesso dal predetto vano scala) da tre locali ad uso ufficio, tre W.C., e due locali magazzino oltre a un disimpegno; sempre al piano primo (lato ovest con accesso dal locale officina mediante scala interna) da locale refettorio. Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1) posto al piano terreno e compreso nella presente procedura. Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 123, Sub. 2, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 442.040,00

Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche (quali superficie, tipologia, stato) ed estrinseche (quali ubicazione, accessibilità, contesto) simili od assimilabili a quello da valutare e attraverso l'analisi del segmento immobiliare.

A tale fine è stata svolta una ricerca di mercato attraverso la consultazione dei portali immobiliari con i quali sono stati individuati immobili offerti in vendita comparabili con quello oggetto di stima.

I suddetti dati si sono rivelati in linea con i macro dati reperibili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Nell'ambito del processo estimale, tenuto conto delle fonti di rilevazione utilizzate e del relativo processo d'elaborazione dati, gli elementi raccolti sono stati analizzati e sviluppati al fine di identificare il più probabile valore di mercato in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione.

Dall'analisi critica dei suddetti elementi il valore unitario di mercato del bene oggetto di valutazione, tenuto conto dell'ubicazione e delle condizioni di vetustà e conservazione in cui si trova, è stato determinato in €/mq. 800,00.

Nel valore è compresa anche l'incidenza del resede comune

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48	64,80 mq	800,00 €/mq	€ 51.840,00	100,00%	€ 51.840,00
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48	552,55 mq	800,00 €/mq	€ 442.040,00	100,00%	€ 442.040,00
Valore di stima:					€ 493.880,00

Valore di stima: € 493.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13,00	%
Stato di possesso	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	1,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 350.60,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica: deprezzamento 13%

Per il riflesso negativo sull'appetibilità del bene che è assorbente gli oneri, adempimenti, spese tecniche, eventuali opere e diritti amministrativi per la legittimazione delle difformità rilevate.

Stato di possesso: deprezzamento 10%

Riferita all'interconnessione funzionale e fisica tra le unità che coinvolge anche gli impianti e utenze che sono condivisi, ai contratti di locazione, caratterizzati dall'unicità del conduttore che detiene entrambe le unità con porzioni interconnesse e identificazione generica nei contratti di locazione che hanno ancora una durata residua significativa (superiore a un anno per il bene 1 e superiore a tre anni per il bene 2) rendendo così i beni non immediatamente disponibili riducendo così la loro richiesta sul mercato immobiliare.

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili: deprezzamento 1%
Per le servitù rilevate.

Rischio assunto per mancata garanzia: deprezzamento 5%

Per eventuali vizi, vizi occulti, la mancanza della verifica della certificazione e funzionalità degli impianti e per l'ipotetica possibilità di una richiesta di regolamento dei confini da parte dei confinanti o dell'assegnatario.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da una valutazione sommaria di quanto visivamente deducibile dall'analisi dei supporti catastali sovrapposti con l'aerofotogrammetria (acquisita in telematico presso il sito della Regione Toscana - SIPT: Cartoteca) non sembra, per quanto riguarda il resede comune, che ci siano sconfinamenti ma, in ogni caso, non si può escludere che il titolare e/o i titolari delle aree confinanti o l'assegnatario dei beni oggetto della presente possano richiedere un'azione di regolamento di confini.

L'incidenza economica della suddetta possibilità (la cui esatta determinazione può avvenire soltanto a seguito di specifico incarico) verrà considerata nell'applicazione del deprezzamento relativo al rischio assunto per mancata garanzia per vizi, vizi occulti.

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.

San Giuliano Terme, li 08/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertini Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Documentazione Fotografica Bene 1 (F. 27 P.lla 123 sub. 1).
- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione Fotografica Bene 2 (F. 27 P.lla 123 sub. 2).
- ✓ Altri allegati - 3) Planimetria catastale Bene 1 (F. 27 P.lla 123 sub. 1).
- ✓ Altri allegati - 4) Planimetria catastale Bene 2 (F. 27 P.lla 123 sub. 2).
- ✓ Altri allegati - 5) Visura catastale Bene 1 (F. 27 P.lla 123 sub. 1).
- ✓ Altri allegati - 6) Visura catastale Bene 2 (F. 27 P.lla 123 sub. 2).
- ✓ Altri allegati - 7) Accesso all'Anagrafe Tributaria Locazione Bene 1 e 2.
- ✓ Altri allegati - 8) Accesso all'Anagrafe Tributaria Locazione Bene 2.
- ✓ Altri allegati - 9) Atto di provenienza Bene 1 e 2.
- ✓ Altri allegati - 10) Versione per la privacy della relazione.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48

Immobile ad uso commerciale (F. 27 P.lla 123 sub. 1) posto al piano terreno del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'unità artigianale e commerciale posta ai piani terreno e primo, F. 27 M.le 123 sub. 2, compresa nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48. L'immobile in questione è composto da un locale principale, un locale secondario (cucina), disimpegno e w.c.. Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del medesimo fabbricato e compreso nella presente procedura. Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 123, Sub. 1, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove si trovano l'unità oggetto della presente è posto nell'UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva - Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio-disciplinato dall'Art.41 NTA. S.2 - Pericolosità sismica locale media

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48

Immobile ad uso artigianale e commerciale (F. 27 P.lla 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'immobile commerciale al piano terreno, F. 27 M.le 123 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48. L'immobile in questione è composto: al piano terreno, da locale officina, locali accessori (a uso ripostigli e w.c. con anti w.c.), locale esposizione-vendita e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo (lato est con accesso dal predetto vano scala) da tre locali ad uso ufficio, tre W.C., e due locali magazzino oltre a un disimpegno; sempre al piano primo (lato ovest con accesso dal locale officina mediante scala interna) da locale refettorio. Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1) posto al piano terreno e compreso nella presente procedura. Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 123, Sub. 2, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove si trovano l'unità oggetto della presente è posto nell'UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva - Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio-disciplinato dall'Art.41 NTA. S.2 - Pericolosità sismica locale media

Prezzo base d'asta: € 350.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.600,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 123, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	64,80 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto (rinnovato a fine anni Novanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni estetiche e di manutenzione. In generale necessita solo di modesti interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Immobile ad uso commerciale (F. 27 P.lla 123 sub. 1) posto al piano terreno del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'unità artigianale e commerciale posta ai piani terreno e primo, F. 27 M.le 123 sub. 2, compresa nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48. L'immobile in questione è composto da un locale principale, un locale secondario (cucina), disimpegno e w.c.. Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del medesimo fabbricato e compreso nella presente procedura. Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 48		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 123, Sub. 2, Categoria D7	Superficie	552,55 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto (rinnovato a fine anni Novanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni estetiche e di manutenzione ad eccezione di qualche infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura (che quindi necessita di essere revisionata) del locale refettorio e dei locali accessori dell'officina che hanno danneggiato l'intonaco e la pellicola pittorica dei soffitti. In generale, ad eccezione della revisione di dette coperture, necessita solo di modesti interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Immobile ad uso artigianale e commerciale (F. 27 P.lla 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'immobile commerciale al piano terreno, F. 27 M.le 123 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48. L'immobile in questione è composto: al piano terreno, da locale officina, locali accessori (a uso ripostigli e w.c. con anti w.c.), locale esposizione-vendita e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo (lato est con accesso dal predetto vano scala) da tre locali ad uso ufficio, tre W.C., e due locali magazzino oltre a un disimpegno; sempre al piano primo (lato ovest con accesso dal locale officina mediante scala interna) da locale refettorio. Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1) posto al piano terreno e compreso nella presente procedura. Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		