
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lupi Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2019 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
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 09/04/2019, il sottoscritto Geom. Lupi Umberto, con studio in Via Pisana, 54 - 56025 - Pontedera (PI), email umberto@studiogalligani.it, PEC umberto.lupi@geopec.it, Tel. 329 2291436, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 30, edificio ==, scala ==, interno ==, piano T (Coord. Geografiche: 43.664548 10.633287)

DESCRIZIONE

Fondo commerciale posto al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. L' unità è costituita da un vano principale che si affaccia sulla via pubblica, oltre vani accessori e servizi igienici posti sul retro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

- Il giorno della data di inizio operazioni - 29 maggio 2019 ore 10'00 -l' esecutato non si è presentato.
- Il giorno stesso - 29 maggio 2019 - ho presentato istanza per la nomina del custode ex art. 559 C.P.C. ai fini dell' acceso all' immobile.
- Il giorno 21 giugno 2019 ho ricevuto PEC dall' esecutato il quale mi richiedeva la data del nuovo sopralluogo.
- Il sopralluogo è stato fissato ed eseguito il giorno 9 luglio 2019 alle ore 10'00 alla presenza de3ll' esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 30, edificio ==, scala ==, interno ==, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

A sud Via Silvio Pellico, ad est proprietà **** Omissis ****, a sud proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, ad ovest in parte con vano scala altro condominiale, salvo se altri o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi - vano principale	40,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	4,05 m	TERRENO
Negozi - vano sul retro	48,00 mq	52,00 mq	0,80	41,60 mq	3,80 m	T
Locali accessori	82,00 mq	93,00 mq	0,50	46,50 mq	2,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1995 al 21/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 553, Sub. 5 Categoria C1 Cl.8, Cons. 68 Rendita € 2.676,07 Piano T Graffato 681
Dal 21/12/1999 al 02/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 553, Sub. 5 Categoria C1 Cl.8, Cons. 68 Rendita € 2.676,07 Piano T Graffato 681



Dal 02/05/2008 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 553, Sub. 5 Categoria C1 Cl.8, Cons. 162 Rendita € 6.375,35 Piano T Graffato 681
Dal 22/10/2008 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 681, Sub. 10 Categoria C1 Cl.8, Cons. 162 Rendita € 6.375,35 Piano T Graffato 689
Dal 22/10/2008 al 31/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 689, Sub. 29 Categoria C1 Cl.8, Cons. 162 Rendita € 6.375,35 Piano T Graffato Sub. 40
Dal 31/10/2013 al 25/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 689, Sub. 29 Categoria C1 Cl.8, Cons. 162 Rendita € 6.375,35 Piano T Graffato Sub. 40
Dal 25/10/2017 al 30/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 689, Sub. 29 Categoria C1 Cl.8, Cons. 162 Rendita € 6.375,35 Piano T Graffato Sub. 40

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	689	29		C1	8	162	162 mq	6375,35 €	T	Sub. 40

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda le rifiniture, pavimenti, rivestimenti ed impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità ad sud è prospiciente Via Silvio Pellico, sugli altri lati è in aderenza ad altri fabbricati. L'unità si presenta con varie altezze comprese tra Hm. 2.90 e 4,05. Le strutture portanti verticali sono in muratura, solaio piano in laterizio. Pareti interne in muratura con intonaci parzialmente tinteggiati; pavimenti parte in ceramica di varie forme e colori e sul retro con finitura in cls. Infissi esterni in metallo e vetro ed interni non presenti. Impianto idrico ed elettrico fatiscente, termico inesistente (è presente allaccio alla rete gas/metano). Servizi igienici in parte privi di sanitari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1995 al 21/12/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO GHIRETTI	11/04/1995	19224	6899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISA	19/04/1995	5089	3444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO PONTEDERA	18/04/1995	134			
Dal 21/12/1999 al 31/10/2013	**** Omissis ****	MODIFICA DI PATTI SOCIALI DI SOCIETA' IN MONE COLLETTIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIA GRAZIA BOGGIONI	21/12/1999	94734	9191
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		CONSERVATORIA DI PISA	18/01/2000	694	480
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE PONTEDERA	05/01/2000	98	
Dal 31/10/2013 al 25/10/2017	**** Omissis ****	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SABRINA CASAROSA	31/10/2013	24523	10821
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISA	11/11/2013	16389	11504
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2017 al 30/07/2019	**** Omissis ****	ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA' E TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SABRINA CASAROSA	25/10/2017	28981	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto di trasformazione società e trasferimento sede a rogito Notaio Sabrina Casarosa in data 25 ottobre 2017 - rep. 28981 - non è stato trascritto presso la Conservatoria competente per Territorio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a PISA il 09/06/1999
Reg. gen. 9321 - Reg. part. 2237
Quota: Intero
Importo: € 0,00
Note: Comunicazione n. 107 del 09.01.2009 di estinzione totale dell' obbligazione avvenuta in data 21.11.2008 - Cancellazione totale eseguita in data 12.01.2009.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a PISA il 28/11/2008
Reg. gen. 25763 - Reg. part. 5301
Quota: Intero
Importo: € 0,00
Note: Annotazione n. 2696 del 15.12.2015 (proroga della durata).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a PISA il 18/04/2018
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 1206
Quota: Intero
Importo: € 0,00
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avvisi di addebito esecutivo
Iscritto a PISA il 27/11/2018
Reg. gen. 21414 - Reg. part. 3885
Quota: Intero
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale**
Trascritto a PISA il 18/01/2000
Reg. gen. 694 - Reg. part. 480
Quota: Intero
- **Atto tra vivi - conferimento in società**
Trascritto a PISA il 11/11/2013
Reg. gen. 16389 - Reg. part. 11504
Quota: Intero
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a PISA il 28/01/2019
Reg. gen. 1617 - Reg. part. 1166
Quota: Intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione con importo pari ad €. 294,00 per ogni formalità da cancellare oltre onorari del professionista incaricato della cancellazione per un importo pari ad €. 120,00.

NORMATIVA URBANISTICA

U.T.O.E. 1B1a - Pontedera Ovest", "Zona B", "Sottozona B1 - Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

01 - Art. 26 del 17.11.1994 prot.llo 41765

02 - Conc. Edil. n. 45 del 18.03.1995

03 - Conc. Edil. n. 128-1995 del 13.09.1995

04 - Richiesta abitabilità del 05.04.1995 prot.llo 14465

05 - D.I.A. prot. 128 del 02.01.2006 + varinate in corso d' opera del 22.03.2006 prot.llo 18182 + abitabilità

06 - D.I.A. prot. 3616 del 21.01.2008 + variante finale del 21.05.2008 prot.llo 25980 + abitabilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il certificato di agibilità a seguito della richiesta del 05.04.1995 prot.llo 14465 non è stato rilasciato. La dichiarazione di conformità dell' impianto elettrico è stata emessa in data 18.03.2006 ed allegata all' attestazione di agibilità del 28.03.2006 prot.llo 19893.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

E' presente il condominio ma l' esecutato non ha fornito il nominativo dell'Amministratore di Condominio.



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 Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 30, edificio ==, scala ==, interno ==, piano T
Fondo commerciale posto al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. L' unità è costituita da un vano principale che si affaccia sulla via pubblica, oltre vani accessori e servizi igienici posti sul retro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 689, Sub. 29, Categoria C1, Graffato Sub. 40
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.000,00
Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l' acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell' ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l' immobile.
Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto sono stati acquisiti n. 3 atti di compravendita di beni simili e precisamente : 1) Atto Not. Verrati del 15.03.2019 - Rep. n. 29455; 2) Atto Not. Anzellotti del 25.01.2019 - Rep. n. 3939; Atto Not. D' Errico del 21.12.2018 - rep. n. 55660
Da una valutazione degli atti indicati, confrontando l' immobile in oggetto con i suddetti beni simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al Mq. di superfici lorda. Il tutto applicando una serie di aggiustamenti ai prezzi di vendita effettuati, in modo da ottenere un prezzo corretto riferito all'immobile in oggetto.
Il valore complessivo del fondo commerciale è stato determinato applicando al valore unitario la superficie lorda ragguagliata del bene, in quanto l'unità è formata da un locale principale e vari locali accessori posti sul retro.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 30, edificio ==, scala ==, interno ==, piano T	132,10 mq	650,00 €/mq	€ 85.865,00	100,00%	€ 86.000,00
Valore di stima:					€ 86.000,00

Valore di stima: € 86.000,00

Valore finale di stima: € 86.000,00

Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l'immobile.

Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto sono stati acquisiti n. 3 atti di compravendita di beni simili e precisamente : 1) Atto Not. Verrati del 15.03.2019 - Rep. n. 29455; 2) Atto Not. Anzellotti del 25.01.2019 - Rep. n. 3939; Atto Not. D' Errico del 21.12.2018 - rep. n. 55660

Da una valutazione degli atti indicati, confrontando l'immobile in oggetto con i suddetti beni simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al Mq. di superfici lorda. Il tutto applicando una serie di aggiustamenti ai prezzi di vendita effettuati, in modo da ottenere un prezzo corretto riferito all'immobile in oggetto.

Il valore complessivo del fondo commerciale è stato determinato applicando al valore unitario la superficie lorda ragguagliata del bene, in quanto l'unità è formata da un locale principale e vari locali accessori posti sul retro.

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.

Pontedera, li 01/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lupi Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria catastale immobile
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto Not. Ghiretti del 11/04/1995 rep. 19224
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto Not. Boggioni del 21/12/1999 rep. 94734
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto Not. Casarosa del 31/10/2013 rep. 24523
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e certificato ipo-catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazioni alle parti dell'incarico ricevuto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 30, edificio ==, scala ==, interno ==, piano T
Fondo commerciale posto al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. L' unità è costituita da un vano principale che si affaccia sulla via pubblica, oltre vani accessori e servizi igienici posti sul retro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 689, Sub. 29, Categoria C1, Graffato Sub. 40
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: U.T.O.E. 1B1a - Pontedera Ovest", "Zona B", "Sottozona B1 - Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico".

Prezzo base d'asta: € 86.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - VIA SILVIO PELLICO 30, edificio ==, scala ==, interno ==, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 689, Sub. 29, Categoria C1, Graffato Sub. 40	Superficie	132,10 mq
Stato conservativo:	L' immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda le rifiniture, pavimenti, rivestimenti ed impianti.		
Descrizione:	Fondo commerciale posto al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. L' unità è costituita da un vano principale che si affaccia sulla via pubblica, oltre vani accessori e servizi igienici posti sul retro.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a PISA il 28/11/2008
Reg. gen. 25763 - Reg. part. 5301
Quota: Intero
Importo: € 0,00
Note: Annotazione n. 2696 del 15.12.2015 (proroga della durata).
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avvisi di addebito esecutivo
Iscritto a PISA il 27/11/2018
Reg. gen. 21414 - Reg. part. 3885
Quota: Intero
Importo: € 0,00
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a PISA il 28/01/2019
Reg. gen. 1617 - Reg. part. 1166
Quota: Intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

