
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2021 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
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8



INCARICO

In data 31/05/2022, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56100 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, 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** - Laboratorio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Chiesa, n.117 - Orentano

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso laboratorio elevato per due piani fuori-terra di pianta pressoché rettangolare dotato di resede esclusivo su tre lati. Si accede all'unità da via della Chiesa per mezzo di passerella e scala esterna direttamente al piano primo oppure da ovest per mezzo di passo carrabile si raggiunge il resede ed il piano terra; internamente l'unità risulta così articolata: al piano primo un vano ad uso ufficio oltre a n.2 ampi vani ed alla scala interna che conduce al piano terra; al piano terra trovano collocazione n.2 ampi vani oltre a n.2 piccoli bagni, uno con antibagno. Nel resede è presente una cabina elettrica.

Il tutto si trova nella zona ovest della frazione di Orentano in prossimità dell'ingresso al paese, caratterizzata prevalentemente da abitazioni mono e plurifamiliari ed esercizi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Chiesa, n.117 - Orentano

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'unità in oggetto confina nel suo insieme con via della Chiesa, proprietà **** Omissis **** s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	120,70 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	3,20 m	1
Magazzino	55,09 mq	64,45 mq	1,00	64,45 mq	2,55 m	T
Deposito	66,01 mq	71,53 mq	0,60	42,92 mq	2,57 m	T
Resede	300,00 mq	300,00 mq	0,05	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				258,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				258,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Nella consistenza dell'immobile vengono considerate solamente le superfici che risultano legittime.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1969 al 26/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 294 Categoria C3 Cl.2, Cons. 305 mq
Dal 26/07/2004 al 31/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 294 Categoria C3 Cl.2, Cons. 305 mq Superficie catastale 314 mq mq Rendita € 1.102,64 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	294			C3	2	305 mq	314 mq mq	1102,64 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi:

- al piano terra è stata demolita la parete che separa in due vani la porzione anteriore del fabbricato;
 - al piano terra è stato ricavato un ulteriore w.c. in adiacenza a quello previsto;
 - al piano terra nell'angolo sud è presente una scala metallica di collegamento con il piano superiore;
 - al piano terra nell'angolo sud-est è presente un ripostiglio in muratura;
 - al piano terra sul fronte sud è presente un ulteriore vano in legno e lamiera;
 - al piano terra sul fronte ovest è presente una tettoia in legno e lamiera;
 - al piano primo l'apertura più a sud della parete trasversale risulta più ampia di come è rappresentata.
- Inoltre al piano terra nell'angolo sud-ovest è presente in aderenza al fabbricato un ampio vano che, sebbene presente in planimetria, non risulta legittimo.

Anche la rappresentazione in mappa non trova riscontro con l'attuale resede dell'abitazione.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto ha cercato per quanto possibile di ricostruire le piante dell'immobile, ma le operazioni di rilievo sono state rese difficoltose dalla notevole quantità di mobili ed altri oggetti presenti nei locali che hanno reso inaccessibili diverse parti del fabbricato, soprattutto al piano terra.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, in generale, si presenta in mediocre stato conservativo: è stato edificato con materiali "poveri", per le esigenze strettamente necessarie all'attività che vi si svolgeva; non è presente intonaco in facciata e neanche all'interno di parte del piano terra, il tetto e la gronda risultano rimaneggiati, con elementi mancanti. Gli impianti, dove presenti sono piuttosto vetusti e "minimali".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto ad eccezione della servitù di passo ed elettrodotto dovuta alla presenza della cabina elettrica che insiste nel resede.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura in blocchi di cls, orizzontamenti in latero-cemento e copertura a capanna con tegole in laterizio, pareti interne in parte intonacate al civile e tinteggiate ed in parte lasciate al grezzo, pareti esterne con la muratura lasciata a vista; infissi esterni piuttosto vetusti formati da telai in metallo e vetro semplice dotate di inferriate, porte interne in legno; pavimenti e rivestimenti in ceramica o monocottura. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico.

La parte anteriore del piano terra, presumibilmente nata come portico, si presenta al grezzo, con pareti e soffitti non intonacati e pavimento in battuto di cemento.

Il resede privato presente su tre lati dell'edificio ed accessibile da via della Chiesa per mezzo di passo carrabile è per lo più destinato a verde e sullo stesso insiste una cabina elettrica di proprietà di **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1969 al 26/07/2004	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delegato al fallimento	03/10/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	05/11/1969	10330	7535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	18/10/1969	2558			
Dal 26/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	26/07/2004	116868	11206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	31/07/2004	16286	10047
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Pontedera	30/07/2004	2423	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 05/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 31/07/2004
Reg. gen. 16287 - Reg. part. 3925
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 26/07/2004
N° repertorio: 116869
N° raccolta: 11207

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 13/09/2021
Reg. gen. 18954 - Reg. part. 13425
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'art.27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto, inquadra l'area dove è posto l'immobile come Zona B2 - Insediamenti di completamento a

prevalente carattere residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse diverse difformità rispetto allo stato legittimo - Licenza Edilizia n.140 del 18/12/1958 (per il piano terra) e Nulla Osta n.34 del 06/03/1963 (per il piano primo) - in particolare: - al piano terra la porzione originariamente prevista come porticato è stata tamponata ed è stata demolita la parete che separa in due vani la porzione anteriore del fabbricato; - al piano terra è stato ricavato un ulteriore w.c. in adiacenza a quello previsto; - al piano terra nell'angolo sud è presente una scala metallica di collegamento con il piano superiore; - al piano terra nell'angolo sud-est è presente un ripostiglio in muratura; - al piano terra sul fronte sud è presente un ulteriore vano in legno e lamiera; - al piano terra nell'angolo sud-ovest in aderenza al fabbricato è presente un ampio vano con copertura ad una falda; - al piano terra sul fronte ovest è presente una tettoia in legno e lamiera; - al piano primo l'apertura più a sud della parete trasversale risulta più ampia di come è rappresentata e l'accesso all'ufficio avviene da sud e non da est.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Castelfranco di Sotto non sono stati rinvenuti né l'A.P.E., né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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** - Laboratorio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Chiesa, n.117 - Orentano
Fabbricato ad uso laboratorio elevato per due piani fuori-terra di pianta pressoché rettangolare dotato di resede esclusivo su tre lati. Si accede all'unità da via della Chiesa per mezzo di passerella e scala esterna direttamente al piano primo oppure da ovest per mezzo di passo carrabile si raggiunge il resede ed il piano terra; internamente l'unità risulta così articolata: al piano primo un vano ad uso ufficio oltre a n.2 ampi vani ed alla scala interna che conduce al

piano terra; al piano terra trovano collocazione n.2 ampi vani oltre a n.2 piccoli bagni, uno con antibagno. Nel resede è presente una cabina elettrica. Il tutto si trova nella zona ovest della frazione di Orentano in prossimità dell'ingresso al paese, caratterizzata prevalentemente da abitazioni mono e plurifamiliari ed esercizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 294, Categoria C3

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



Valore di stima del bene: € 85.000,00

Il metodo utilizzato per la stima del fabbricato è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 10% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Chiesa, n.117 - Orentano	258,37 mq	32.899,00 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 85.000,00
Valore di stima:					€ 85.000,00

Per regolarizzare le difformità dovrà essere presentata presso il comune di Castelfranco di Sotto una pratica edilizia; per la presentazione della stessa e l'aggiornamento catastale il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 5.000 così ripartita:

- spese complessive per presentazione di pratica edilizia (sanzione e diritti di segreteria): circa € 1.100;
- oneri per spese tecniche per presentazione pratica edilizia ed aggiornamento catastale: circa € 2.400;
- spese per la demolizione dei volumi abusivi: circa € 1.500

Quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo: € 85.000,00 - € 5.000,00 = € 80.000,00

Valore finale di stima arrotondato: € 80.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Pisa, li 06/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo

