
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Giudice Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.095.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 30/05/2023, il sottoscritto Ing. Lo Giudice Salvatore, con studio in Via Landi, 7 - 56124 - Pisa (PI), email logiudicesalvatore@yahoo.it, PEC salvatore.logiudice@ingpec.eu, Tel. 050 818074, Fax 050 818074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est 47 Perignano, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di capannone industriale adibito a magazzino per attività di servizi al quale si accede dalla via Livornese Est mediante resede a comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso industriale. L'unità immobiliare risulta di proprietà della **** Omissis **** con sede in Perignano via Livornese Est 47. Una parte del capannone ha una altezza interna pari a m 5,05, la rimanente ha una altezza di m 7,20 e di m 5,70 nella parte inferiore delle travi di copertura in c.a.p. Sul lato nord del capannone è presente una rampa per il carico e scarico delle merci con relativa loggia coperta.

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

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** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est 47 Perignano, 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

Il manufatto edilizio confina a Nord ed a Ovest con il resede di pertinenza a comune con le altre unità immobiliari della medesima proprietà, ad est e a sud con la rimanente parte di capannone di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	1050,00 mq	1071,00 mq	1	1071,00 mq	6,15 m	terra
Ripostiglio	59,00 mq	63,75 mq	1	63,75 mq	0,00 m	terra
Ripostiglio	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	terra
WC	4,10 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	terra
Loggia estera	72,00 mq	80,75 mq	0,6	48,45 mq	4,00 m	terra
Rampa di carico	153,00 mq	153,00 mq	0,25	38,25 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1246,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1246,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Una parte del capannone di superficie pari a mq 300 ha una altezza media di 5,05 m, la rimanente parte ha una altezza media di m 6,50.

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	117	6		D7				9218,76 €		

Corrispondenza catastale

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

Il resede di cui alla particella 117 sub 11 del foglio 12 risulta bene a comune non censibile con le altre unità immobiliari.

PRECISAZIONI

Si rileva dalla Certificazione notarile in atti del Dott. Giulia Messina Vitrano del Collegio Notarile di Palermo e Termini Imerese, che ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli di Ponsacco, in data 30/05/1974, registrato il 04/06/1974 al n. 8202 vol. 219 e trascritto il 10/06/1074 ai nn. 4996/3667, è stato costituito vincolo a favore del Comune di Lari da **** Omissis **** di un terreno nella frazione di Perignano del Comune di Lari di superficie complessiva pari a mq 20230 di cui al Catasto Terreni al foglio 12 particelle 117-281-282-283-284-285 e al foglio 16 particelle 13 e 14.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta locato ed utilizzato e presenta un discreto stato conservativo fatta eccezione per la pavimentazione che risulta in massima parte deteriorata e con interventi di manutenzione non idonei.

PARTI COMUNI

Il resede di cui alla particella 117 sub 11 del foglio 12 risulta bene a comune non censibile con le altre unità immobiliari facenti parte della medesima proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non gode di servitù attive ne è gravato da servitù passive se non quelle derivanti dalla collocazione e dal posizionamento dei servizi in genere poichè lo stesso fa parte di un unico insediamento industriale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del capannone è in cemento armato ordinario con pilastri e travi di coronamento. Le fondazioni sono in c.a. ordinario. La copertura è composta da travi portanti in c.a.p. in stabilimento con sovrastanti copponi in cemento prefabbricati. Le pareti perimetrali di tamponamento esterne sono in parte in mattoni di laterizio internamente intonacate ed in parte in elementi in vetrocemento che permettono l'illuminazione dall'esterno. La pavimentazione, in gran parte deteriorata, è stata realizzata con mattoncini di grès ceramico. I due ripostigli all'interno del capannone ed il vano wc sono stati realizzati in muratura intonacata internamente ed esternamente. Anche il manufatto esterno adibito a carico e scarico dei materiali ha struttura portante in c.a. ordinario e tamponamenti esterni in vetro cemento.

L'altezza utile del capannone risulta nella parte lato ovest pari a m. 5,05. La maggiore rimanente parte ha un'altezza utile nell'intradosso dei copponi di copertura pari a m. 7,20 mentre l'altezza nell'intradosso delle travi portanti di m 5,70. Nel manufatto sono presenti l'impianto elettrico a norma e l'impianto idrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento nè l'impianto a gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/08/2021
- Scadenza contratto: 04/08/2024
- Rilascio: 04/08/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 9.500,00

Il contratto di locazione comprende sia l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sia l'adiacente porzione di maggior fabbricato contraddistinto dalla particella 117 sub 9 del medesimo foglio catastale n. 12 con accesso dalla via Livornese Est civico 49.

Il contratto di locazione dell'intero immobile è stato stipulato in data 30/07/2021 e registrato a Pontedera il 06/08/2021 al n. 3079 serie 3T

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1972	**** Omissis ****	Atto trasformazione da sdf a snc e successivo Atto integrazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michelangeli Edda	07/12/1972	113102	
		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 attualmente invariata.

Si segnala:

Atto di modifica societaria del 19/12/2006 rep. 4105 da **** Omissis **** a **** Omissis **** non trascritto;

Atto di modifica ragione sociale dell' 11/06/2020 rep. 20417 da **** Omissis **** a **** Omissis **** non trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/03/2012

Reg. gen. 4186 - Reg. part. 598
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Calderoni Claudio di Pisa
Data: 19/03/2012
N° repertorio: 7913
N° raccolta: 4305



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 23/05/2016
Reg. gen. 8144 - Reg. part. 1382
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Calderoni Claudio di Pisa
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 10347
N° raccolta: 5950

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Pisa il 24/01/2019
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 169
Quota: 1/1
Importo: € 590.687,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 295.343,75
Rogante: Ruolo
Data: 24/01/2019
N° repertorio: 1319
N° raccolta: 8719



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Livorno il 08/03/2023
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 2842
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova in zona D1 classificata dal PRG come "Area di completamento a prevalente carattere produttivo/artigianale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

L'impianto originario è stato edificato a seguito dei progetti approvati:

- Verbale della Commissione Edilizia del 19/08/1963,
- Licenza edilizia n. 217 del 16/10/1967 (tettoia ricovero materiali),
- Successiva agibilità del 12/06/1969,
- Licenza Edilizia n. 16 del 12/06/1973 (blocco Uffici),
- Licenza Edilizia n. 50 del 01/06/1974 P.E. n. 1411/74 (ampliamento mostra e laboratorio),
- Licenza Edilizia n. 97 del 05/10/1976 P.E. n. 1849/76 (tettoia stagionatura legnami),
- Successiva agibilità del 05/12/1978,
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 582/97 del 04/09/1997 (ampliamento e modifiche prospettiche di fabbricato artigianale),
- Concessione Edilizia n. 99/023 del 22/03/1999 (frazionamento edificio industriale in due unità immobiliari e realizzazione di servizi con parziale modifica della destinazione d'uso),
- SCIA n.2011/06 del 28/09/2011 (Cambio di destinazione di unità immobiliare esistente senza esecuzione di opere da "magazzino artigianale-industriale" a "magazzino per attività e servizi",
- Abitabilità, asseverata ai sensi dell'art. 86 c.2 LRT 01/2005, del 25/10/2011 prot. 17051.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è disponibile 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 capannone risulta conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari tranne:

- le altezze utili delle due parti costituenti il manufatto che risultano essere pari a m. 5,10 anziché m. 5,05 come rappresentato nei grafici nella porzione di minore superficie, e pari a m 7,20 e m 5,70 rispettivamente nell'intradosso della copertura e nell'intradosso delle travi portanti anziché m 6,00 come rappresentato negli elaborati grafici della porzione di maggiore superficie del manufatto ,
- il vano WC che risulta posizionato nell'angolo lato Ovest del manufatto anziché sull'angolo lato est come rappresentato graficamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'insediamento produttivo è di un'unica proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est 47 Perignano, piano T
 Porzione di capannone industriale adibito a magazzino per attività di servizi al quale si accede dalla via Livornese Est mediante resede a comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso industriale. L'unità immobiliare risulta di proprietà della **** Omissis **** con sede in Perignano via Livornese Est 47. Una parte del capannone ha una altezza interna pari a m 5,05, la rimanente ha una altezza di m 7,20 e di m 5,70 nella parte inferiore delle travi di copertura in c.a.p. Sul lato nord del capannone è presente una rampa per il carico e scarico delle merci con relativa loggia coperta.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 6, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.095.000,00

Capannone industriale adibito a magazzino ubicato a Perignano di Lari (PI) - via Livornese Est 47, piano T. Fabbricato di non recente costruzione facente parte di un più ampio insediamento artigianale/industriale composto da diversi manufatti edilizi adibiti a magazzini e servizi. Risulta di proprietà della Società **** Omissis **** con sede in Perignano di Lari, Comune di Casciana Terme Lari (PI). L'unità immobiliare è regolarmente locato ed è adibito a magazzino della società locataria. L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione della pavimentazione che risulta in più parti ammalorata. Ad esso si accede dalla via Livornese Est mediante resede e piazzale a comune con le altre unità immobiliari facenti parte del compendio industriale. Al catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari è identificato a giusto conto Fg. 12, part. 117, sub. 6.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'intero.
 Il valore stimato del bene arrotondato è pari ad € 1.100.000,00.
 La stima del valore è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo.
 E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia e di identica destinazione d'uso presenti nella zona industriale di Perignano.
 Sono state inoltre considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché lo stato conservativo del bene, la presenza di impianti elettrici certificati a norma, la presenza di via di fuga realizzate secondo la normativa. Il valore commerciale unitario è stato stimato pari a 880,00 €/mq. Con tale valore è stata ricavata la stima complessiva del bene pari a circa 1.100.000,00 arrotondato.
 A tale importo vanno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate che si stimano pari ad € 5.000,00 pertanto il valore di stima finale è pari ad € 1.095.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est 47 Perignano, piano T	1246,45 mq	880,00 €/mq	€ 1.096.876,00	100,00%	€ 1.095.000,00
Valore di stima:					€ 1.095.000,00

Valore di stima: € 1.100.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 1.095.000,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pisa, li 10/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Giudice Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Registrazione Contratto affitto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto affitto
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione Edilizia per frazionamento
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Pratica edilizia per variazione destinazione d'uso
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato conformità impianto elettrico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto PRG
- ✓ N° 12 Foto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est 47 Perignano, piano T
Porzione di capannone industriale adibito a magazzino per attività di servizi al quale si accede dalla via Livornese Est mediante resede a comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso industriale. L'unità immobiliare risulta di proprietà della **** Omissis **** con sede in Perignano via Livornese Est 47. Una parte del capannone ha una altezza interna pari a m 5,05, la rimanente ha una altezza di m 7,20 e di m 5,70 nella parte inferiore delle travi di copertura in c.a.p. Sul lato nord del capannone è presente una rampa per il carico e scarico delle merci con relativa loggia coperta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in zona D1 classificata dal PRG come "Area di completamento a prevalente carattere produttivo/artigianale".

Prezzo base d'asta: € 1.095.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.095.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est 47 Perignano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 6, Categoria D7	Superficie	1246,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta locato ed utilizzato e presenta un discreto stato conservativo fatta eccezione per la pavimentazione che risulta in massima parte deteriorata e con interventi di manutenzione non idonei.		
Descrizione:	Porzione di capannone industriale adibito a magazzino per attività di servizi al quale si accede dalla via Livornese Est mediante resede a comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso industriale. L'unità immobiliare risulta di proprietà della **** Omissis **** con sede in Perignano via Livornese Est 47. Una parte del capannone ha una altezza interna pari a m 5,05, la rimanente ha una altezza di m 7,20 e di m 5,70 nella parte inferiore delle travi di copertura in c.a.p. Sul lato nord del capannone è presente una rampa per il carico e scarico delle merci con relativa loggia coperta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/03/2012
Reg. gen. 4186 - Reg. part. 598
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Calderoni Claudio di Pisa
Data: 19/03/2012
N° repertorio: 7913
N° raccolta: 4305
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/05/2016
Reg. gen. 8144 - Reg. part. 1382
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Calderoni Claudio di Pisa
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 10347
N° raccolta: 5950
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Pisa il 24/01/2019
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 169
Quota: 1/1
Importo: € 590.687,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 295.343,75
Rogante: Ruolo
Data: 24/01/2019
N° repertorio: 1319
N° raccolta: 8719

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Livorno il 08/03/2023
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 2842
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

