

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pieve Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.

promossa da

Banca Mediolanum SpA

Codice fiscale: 02124090164

contro



**Porzione di fabbricato al primo piano ad uso uffici in San Giuliano Terme,
loc. La Fontina;**



Piena proprietà per l'intero

**ASTE
IO GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

Stima / Formazione lotti..... 18

Lotto 1..... 19

INCARICO

In data 14/07/2025, il sottoscritto Ing. Pieve Maurizio, con studio in Via di Mezzo Nord, 419 - 56021 - Cascina (PI), email m.pieve@gmail.com, PEC maurizio.pieve@ingpec.eu, Tel. 3534810381, 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** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giosuè Carducci, 13

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, 13

Porzione ad uso uffici al primo piano di maggior fabbricato di due piani fuori terra, con vari uffici, locali riunioni, archivi, oltre a servizi igienici. Ingresso dal piano terreno tramite atrio esclusivo e vano scale, oltre a montacarichi (dismesso da tempo)

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/08/2025. Per il possesso delle chiavi, si rimanda a quanto riportato nel verbale dell'IVG del 03.09.2025. Accesso effettuato in data 20/08/2025, con il personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie, a partire dalle ore 9:30 circa. Le comunicazioni di rito di inizio operazioni peritali, inviate il 22.07.2025 agli esecutati per lettera "raccomandata 1 con prova di consegna" n. 05441712034-7 e 05441712032-4 sono ritornate al mittente per compiuta giacenza (All. 17).

[REDACTED]

[REDACTED]

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giosuè Carducci, 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente in atti il certificato notarile redatto ex art. 567 c. 2 cpc dal dott. Antonino Ferrara (All. 1), notaio in Gallarate il 22.05.2025.

È stato integrato con la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa (All. 8), oltre ad una visura ipotecaria aggiornata.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con strade condominiali, con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	515,00 mq	594,00 mq	1	594,00 mq	4,10 m	1
Ufficio	41,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				644,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				644,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata desunta dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi consultati (All. 10), dalla planimetria catastale, dall'elaborato planimetrico, nonché dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo.
Altezze dei locali: alcuni locali al piano primo (ingressi, archivi, porzioni di altre sale) sono di altezza di m 3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1999 al 07/07/2004		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 108, Sub. 4 Categoria F4 Piano T-1
Dal 07/07/2004 al 30/12/2013		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 108, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 4.405,64 Piano T-1
Dal 30/12/2013 al 07/09/2015		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 108, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 4.405,64 Piano T-1
Dal 07/09/2015 al 06/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 108, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 4.405,64 Piano T-1
Dal 06/03/2019 al 18/08/2025		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 108, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 18 vani Superficie catastale 656 mq Rendita € 7.209,22 Piano T-1

La consistenza è stata mutata, passando da 11 vani a 18, in data 06.03.2019 a seguito di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/03/2019 Pratica n. PI0013916 in atti dal 06/03/2019 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.3051.1/2019)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	108	10		A10	1	18 vani	656 mq	7209,22 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in condizioni generali di conservazione più che buone. Rilevate alcune tracce localizzate di infiltrazione in un locale archivio, non molto distante dalla botola di accesso alla copertura, presumibilmente per qualche infiltrazione dalla copertura piana connessa con la presenza della discontinuità del lucernario stesso. Non è stato effettuato un accesso alla copertura suddetta. Presenti alcune tracce di usura del calcestruzzo nel sottogronda, visibili alcuni ferri sottostanti.

PARTI COMUNI

È compresa nel presente Lotto la pertinente quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni del maggior edificio e del maggior complesso per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali rientrano - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo - quelle menzionate nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Mancioppi del 30.12.2013 rep. 41785/23817, trascritto il 02.01.2014 al n. 15 di part., ovvero: proporzionali diritti di comproprietà e condominio (con gli aventi causa dalla società [REDACTED]) della strada principale interna della Fontina, distinta nel CT di San Giuliano Terme nel F. 87 con la part. 433, ente urbano senza redditi; la comproprietà indivisa, estesa ai soli frontisti, delle strade interne correnti sui lati est ed ovest del fabbricato, distinte nel CT nel F. 87 con le part. 439 (soppressa ed accorpata alla 109), 451 e 437, tutti enti urbani senza redditi, così come descritto nell'atto Notaio Vichi del 30.05.1979 rep. 7454/2776, trascritto a Pisa l'11.06.1979 al n. 4449 di part.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù esplicitamente costituite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è porzione di un più ampio fabbricato elevato per due piani fuori terra di antica costruzione, ristrutturato nella prima metà del 1900. È costituito da una muratura perimetrale portante che collabora con uno scheletro di pilastri in c.a. con maglia di circa 5 x 4 metri; i solai del piano primo e di copertura sono anch'essi in c.a. ordito tra le travi tessute tra i pilastri. Copertura di tipo piano con gronda e sistema di raccolta delle acque piovane in rame sul perimetro.

Facciate intonacate e tinteggiate di colore rosso chiaro con basamento, fasce marcapiano e commenti in colore

grigio chiaro. Infissi esterni in ferro verniciato grigio chiaro e vetro singolo.

Tramezzi di partizione dei vari locali in cartongesso verniciato, controsoffitti in cartongesso con integrato impianto di illuminazione e bocchette di ricambio aria (non è stata verificata la presenza di un'unità di trattamento aria appositamente dedicata, essendo gli impianti tutti sul tetto). Pavimenti e rivestimento delle scale di collegamento tra piano terra e primo in resina cementizia. Intonaci al civile; porte interne in legno verniciato. Al piano terreno porta principale e controporta, con maniglia antipánico, con piccola bussola di ingresso, entrambe in acciaio "corten".

Impianti: elettrico sottotraccia, idrico sanitario (produzione ACS nei bagni a mezzo boiler elettrico), di climatizzazione invernale ed estiva a mezzo pompa di calore idronica, posizionata sulla copertura, con terminali a ventilconvettori; illuminazione di emergenza; videocitofono; rete/dati; predisposizione per l'impianto di allarme. È presente anche un montacarichi, dismesso da tempo, in base alle informazioni fornite nel corso del sopralluogo.

Non è stato verificato il funzionamento dei predetti impianti.

All'esterno, marciapiede lungo tutto il perimetro dell'edificio; strade private di pertinenza asfaltate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato in parte dall'esecutato e in parte era locato a 3 soggetti ([REDACTED]) per una superficie netta complessiva di circa 238 mq.

In base alle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, tuttavia, alcuni dei contratti sono scaduti in data 01/12/2023, pertanto i locali occupati da [REDACTED] e [REDACTED] (corrispondenti ad una superficie netta di circa 190 mq) sono da considerare occupati senza titolo.

Per i locali occupati da [REDACTED], il contratto prevede un canone annuo di € 8.400,00, una durata di anni 6 (sei), dal 01/02/2023 al 31/01/2029. Estremi di registrazione del contratto: registrato a Pisa il 22/02/2023 al n. 1292 serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1986 al 30/12/2013	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caccetta	31/12/1986	8183	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	27/01/1987	1668	1287
		Registrazione			
Dal 30/12/2013 al 07/09/2015	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Mancioffi	30/12/2013	41785	23817
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	02/01/2014	19	15
		Registrazione			
Dal 07/09/2015		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lia Gabri	07/09/2015	12582	7944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	14/09/2015	13014	9073
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto ai danti causa con maggior consistenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento (All. 5)
Iscritto a Pisa il 01/10/2015
Reg. gen. 14046 - Reg. part. 2328
Quota: Piena proprietà per l'intero
Importo: € 916.750,00
A favore di Banca Mediolanum SpA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 458.375,00

Rogante: Notaio Gabri

Data: 25/09/2015

N° repertorio: 12613

N° raccolta: 7964

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da 0420 - Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo (All. 6)

Iscritto a Pisa il 17/02/2023

Reg. gen. 3263 - Reg. part. 414

Quota: Piena proprietà per l'intero

Importo: € 1.385.918,12

Capitale: € 692.959,06

Rogante: Agenzia Entrate-Riscossione

Data: 17/02/2023

N° repertorio: 1947

N° raccolta: 8723

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili** (All. 2)

Trascritto a Pisa il 16/05/2025

Reg. gen. 9925 - Reg. part. 7001

Quota: Piena proprietà per l'intero

A favore di Banca Mediolanum SpA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente POC del comune di San Giuliano terme, l'immobile rientra nell'UTOE 33 - La Fontina artigianale, ed è parte delle zone D1 - zone produttive sature di riqualificazione (zona D ex DM 1444/1968), sottoposta a Piano di Recupero di cui alla scheda norma del comparto n. 1 UTOE 33 (All. 13)

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.

L'edificio di cui fa parte l'immobile del presente Lotto è di antica costruzione, essendo attestato come già presente nella prima metà del 1900. Dopo alcuni decenni di abbandono, è stato oggetto di vari provvedimenti, tra cui, quelli che riguardano specificamente l'unità immobiliare in oggetto:

- c.e. 205 del 19.06.1986
- c.e. 223 del 03.09.1986
- c.e. 301 del 08.09.1986 e successiva variante n. 973/1986

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Risulta un attestato di prestazione energetica del 2013, quindi scaduto.

Non reperita documentazione relativa alle conformità degli impianti.

Lo stato dei luoghi secondo quanto verificato nel corso del sopralluogo è conforme all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato fa parte del condominio denominato "Condominio Via Carducci, 13 - BIS". Spese ordinarie dell'anno amministrativo 2025 (tra il 01/12/2024 e il 30/11/2025): circa € 1536,00. Spese condominiali non pagate, alla data di chiusura della presente relazione: circa € 840,00, di cui tener conto nell'elaborazione della stima. Quanto a spese straordinarie, in base alle informazioni reperite presso l'amministratore, risultano alcuni lavori deliberati (non riguardanti, tuttavia, la porzione oggetto di esecuzione), le cui spese non sono state ancora quantificate.

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giosuè Carducci, 13
Porzione ad uso uffici al primo piano di maggior fabbricato di due piani fuori terra, con vari uffici, locali riunioni, archivi, oltre a servizi igienici. Ingresso dal piano terreno tramite atrio esclusivo e vano scale, oltre a montacarichi (dismesso da tempo)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 108, Sub. 10, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Tenendo conto di quanto sin qui esposto, dell'ubicazione, della tipologia di fabbricato, dello stato di conservazione e delle dotazioni, il valore di mercato del Lotto 1 viene determinato con il criterio della stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dall'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile, con riscontro sulla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 1° semestre 2025, OMI, San Giuliano Terme, La Fontina: Uffici, 1300÷1650 €/mq; FIMAA, Borsino 2023: Uffici: 850÷1350 €/mq).
Pertanto il valore di mercato del bene in oggetto è calcolato come

$$V = 644 * 1200 \text{ €/mq} = \text{€ } 772.800,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio San Giuliano Terme (PI) - Via Giosuè Carducci, 13	644,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 772.800,00	100,00%	€ 772.800,00
Valore di stima:					€ 772.800,00

Il valore così ottenuto deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi e per le spese condominiali insolute, arrotondando il valore finale al migliaio più vicino.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	840,00	€

Valore finale di stima: € 733.000,00 (diconsi Euro settecentotrentatremila==)



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.

Cascina, li 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pieve Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Certificato notarile
- ✓ N° 2 - Verbale pignoramento e nota di trascrizione
- ✓ N° 3 - Ipoteca 1370_2012
- ✓ N° 4 - Ipoteca 2055_2014
- ✓ N° 5 - Ipoteca 2328_2015
- ✓ N° 6 - Ipoteca 414_2023
- ✓ N° 7 - Ipoteca 843_2025
- ✓ N° 8 - Estratto Mappa, EP, planimetria e Visura storica Lotto 1
- ✓ N° 9 - Estratto Mappa, EP, planimetria e Visura storica Lotto 2
- ✓ N° 10 - SCIA 2016 Lotto 1
- ✓ N° 11 - Concessione 4 - 1997 Lotto 2
- ✓ N° 12 - Variante in corso d'opera 304_1997 Lotto 2
- ✓ N° 13 - Estratto RU Lotto 1
- ✓ N° 14 - Estratto RU Lotto 2
- ✓ N° 15 - Schede vincoli Lotto 2
- ✓ N° 16 - Allegato Fotografico 50_2025
- ✓ N° 17 - Comunicazioni iniziali eseguiti
- ✓ N° 18 - Comunicazioni finali e prove di invio
- ✓ N° 19 - Perizia formato "privacy"