

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zucchelli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Zucchelli Barbara

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esedrastudio.it
Via Di Montevisi 2, 56025 Pontedera (PI)
TEL / FAX: 0587.694774

1

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 25/05/2021, il sottoscritto Ing. Zucchelli Barbara, con studio in Via Di Montevise n.2 - 56025 - Pontedera (PI), email barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it, Tel. 0587/694774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Carducci 62, Loc. La Fontina, piano 0

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso deposito - magazzino facente parte di un più ampio fabbricato sito in San Giuliano Terme (PI), località La Fontina, via Carducci n.62.

Trattasi di un unico grande locale, collocato nella porzione nord-ovest del piano terra di un più ampio edificio di tipo prefabbricato composto da varie unità immobiliari elevato a due piani fuori terra.

L'immobile ha una superficie utile di 273 mq circa e una superficie commerciale di circa 283 mq.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di distribuzione acqua fredda.

Il fabbricato è circondato da un resede condominiale atto al passaggio e al parcheggio dei mezzi e gravato da diritto di passo come meglio specificato al paragrafo "Servitù, censo, livelli, usi civici".

Si evidenzia che il fondo periziato risulta attualmente intercluso, in quanto di fatto, passando dal resede che circonda il fabbricato, il fondo è poi raggiungibile esclusivamente passando dalla proprietà di terzi (poiché l'ingresso all'immobile attesta una corte interna privata facente parte di un'unità immobiliare di proprietà di terzi alla quale si accede attraverso il resede esterno che circonda il fabbricato) e sull'atto di provenienza del bene non è esplicitata una servitù di passo a favore del bene periziato per raggiungere l'ingresso allo stesso. Per ulteriori chiarimenti si rimanda ai paragrafi "Precisazioni" e "Servitù, censo, livello e usi civici".

Per maggior comprensione si rimanda alla documentazione fotografica relativa al sopralluogo effettuato il 29/08/2022 (Allegato n.1).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/08/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie Srl Pisa

Si chiarisce che non è stato possibile informare la proprietà del bene in merito all'esecuzione del sopralluogo in quanto le due raccomandate trasmesse dalla scrivente rispettivamente presso la sede della società proprietaria del bene e presso la residenza dell'amministratore della società non sono state ricevute e sono ritornate indietro al mittente. Per tale motivo in data 15/11/2021 la scrivente CTU ha fatto richiesta di nomina del custode ex art. 559 CpC, il quale è stato successivamente nominato su conferimento del 10/03/2022.

Un primo tentativo di accesso al bene è stato effettuato dalla CTU alla presenza del Custode in data 22/04/2022, ma a causa dell'interclusione del bene non è stato possibile accedere allo stesso.

Successivamente, in data 29/08/2022, è stato possibile effettuare l'accesso attraverso il passaggio dalla proprietà di terzi e in tale occasione è stato possibile effettuare il sopralluogo all'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Carducci 62, Loc. La Fontina, piano 0

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si produce la Certificazione Notarile in Allegato n.2

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 bene confina a nord con resede condominiale, a Est e Sud-Est con proprietà **** Omissis ****, a Ovest e a Sud con **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeffi- ciente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	273,00 mq	283,00 mq	1,00	283,00 mq	4,22 m	0
Totale superficie convenzionale:				283,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale del 5% è stata assegnata in virtù della presenza del resede condominiale, sul quale tra l'altro è stato riservato uno spazio a parcheggio a favore dell'immobile in oggetto come riportato al paragrafo "Servitù, Censo, Livelli, Usi Civici" e come rilevabile dall'atto di provenienza del bene; si ritiene che tale spazio, per come descritto nell'atto di provenienza (Allegato n.10), possa corrispondere, verosimilmente, a due posti auto.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1999 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 118 Categoria C2 Cl.1, Cons. 275 Rendita € 653,32 Piano 0
Dal 23/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 118 Categoria C2 Cl.1, Cons. 275 Rendita € 65.332,00 Piano 0
Dal 09/11/2015 al 23/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 118 Categoria C2 Cl.1, Cons. 275 Superficie catastale 284 mq Rendita € 653,32 Piano 0



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	273	118		C2	1	275	284 mq	653,32 €	0	

Corrispondenza catastale

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

Si producono, a completamento del quadro catastale del bene, la visura storica catastale (Allegato n.3), la planimetria catastale dell'immobile (Allegato n.4), l'Elaborato Planimetrico (Allegato n.5), l'Elenco Subalterni (Allegato n.6) e l'estratto di mappa catastale (Allegato n.7).



PRECISAZIONI

Si precisa che l'ingresso all'immobile in oggetto è costituito da un'ampia apertura con infisso a telaio metallico e vetrato attestante la corte interna di pertinenza dell'unità immobiliare identificata al F. 87 Part. 273 Sub. 112, catastalmente intestata alla **** Omissis ****, la quale corte può essere raggiunta esclusivamente passando attraverso la proprietà di terzi (rispettivamente attraverso la stessa unità identificata dal sub.112 oppure attraverso le unità identificate dai sub.113 e sub. 141, anch'esse catastalmente intestate alla **** Omissis ****). Dunque l'immobile in oggetto è di fatto accessibile passando dal resede comune che circonda il fabbricato e dopodiché passando attraverso la proprietà di terzi. Tuttavia dall'atto di provenienza non si rileva l'istituzione di un diritto di passo a favore del bene in oggetto gravante sulle altre proprietà private, per cui il bene risulta di fatto intercluso.

Dall'analisi della conformazione delle unità immobiliari poste al piano terra del fabbricato, come desumibili esternamente dallo stato appurato durante il sopralluogo, nonché dall'elaborato planimetrico in atti e da un suo raffronto con le planimetrie dell'ultimo stato autorizzato relativo al bene in oggetto (raffiguranti anche il resto dell'edificio di cui lo stesso fa parte) e infine da un'analisi sulle intestazioni catastali storiche delle dette unità immobiliari, si rileva che all'epoca dell'atto di acquisto del bene da parte della odierna società esecutata, la società venditrice era proprietaria altresì di vari altri subalterni costituenti unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte l'immobile, tra i quali il sub 112, il sub 113 e il sub.141 della particella 273 del F.87, e tali unità immobiliari sono tutte dotate di aperture di comunicazione con la corte interna privata. In particolare il sub. 112 è costituito dalla corte interna privata stessa e da una porzione di fabbricato confinante con l'immobile oggetto di perizia ed ha altresì accesso dal resede condominiale che circonda il fabbricato, per cui mediante il passaggio attraverso l'unità identificata dal sub 112 sarebbe possibile garantire l'accesso anche al bene oggetto di stima. Considerato questo aspetto, nonché quanto riportato agli art.1054 e 1062 del Codice Civile, si ritiene che l'accesso al bene possa allora essere garantito istituendo una servitù di passaggio attraverso l'unità identificata al F.87 Part.273 Sub. 112, che all'epoca dell'atto di acquisto del bene in oggetto apparteneva alla stessa società venditrice del bene oggetto di perizia (**** Omissis ****) e che successivamente è stata acquisita dalla **** Omissis **** la quale, secondo quanto rilevato dagli atti della procedura, è tra l'altro proprietaria delle quote dell'**** Omissis ****, società esecutata.

Precisando che quanto sopra evidenziato è il frutto di riflessioni della scrivente CTU e che l'istituzione del diritto di passo dovrà in ogni caso essere confermata e disposta dall'autorità giudiziaria, si evidenzia che ai fini della stima si è supposto che a favore del bene sia istituita tale servitù, senza la quale l'inaccessibilità dello stesso bene ne comporterebbe la non vendibilità sul libero mercato (in quanto il bene potrebbe essere appetibile esclusivamente per la proprietà dello stesso bene identificato al F.87 Part.273 Sub. 112). Si precisa quindi che nella stima del bene si è tenuto conto del fatto che l'accesso allo stesso avviene attraverso passaggio presso la proprietà di terzi e si è operato un fattore di deprezzamento per il mancato accesso diretto dall'esterno; allo stesso tempo si è supposto che non sia dovuta alcuna indennità alla proprietà dell'immobile gravato dalla ipotizzata servitù di passo in quanto si è supposto che tale diritto sia dovuto per legge e pertanto non sono state operate ulteriori riduzioni del valore del bene stimato.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, effettuato il 29/08/2022, l'immobile si trovava in normale stato di conservazione. Come confermato dall'Amministratore del condominio di cui fa parte il bene, alcune componenti esterne condominiali (facciate e copertura dell'edificio) sono state recentemente ristrutturate e si trovano in buono stato conservativo.

In particolare, per quanto riguarda nello specifico l'immobile, si rilevano alcune tracce di risalita di umidità sia sulle pareti di tamponamento perimetrali (sul lato interno) che su alcune aree della pavimentazione industriale; inoltre in alcune piccole zone localizzate la pavimentazione industriale

risulta superficialmente scalfita, il tutto come evidenziato anche nella documentazione fotografica che si produce (Allegato n.1).

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni e indivisibili le strutture, installazioni, manufatti, impianti e quant'altro indispensabile alla funzionalità e conservazione dei manufatti, oltre alle parti comuni come per legge e consuetudine, in particolare secondo quanto riportato all'art. 1117 del Codice Civile.

Inoltre costituisce parte comune il resede esterno al fabbricato di cui fa parte l'immobile, posto sui lati nord-ovest, ovest e sud del fabbricato stesso, come si evince dall'atto di provenienza del bene (atto notaio Napolitano del 23/12/2008, rep.83434).

Come rilevabile dal Regolamento di Condominio che si produce (Allegato n.8) e dalla Relazione per la determinazione delle quote millesimali (Allegato n.9), l'immobile fa parte del "Condominio via Carducci 62/64", che raggruppa le parti comuni alle unità immobiliari facenti parte del più ampio fabbricato di cui fa parte il bene periziato e alle unità immobiliari facenti parte dell'edificio su tre piani posto a nord-ovest del fabbricato anzi detto. Sempre dal medesimo Regolamento si evince che il resede che circonda il fabbricato di cui fa parte il bene periziato è suddiviso in due porzioni, di cui una (che lambisce i lati nord-ovest, ovest e sud del ridetto fabbricato) era all'epoca della costruzione dello stabile di proprietà **** Omissis **** e l'altra (che lambisce i lati nord, est e sud-est del medesimo fabbricato e che circonda anche il secondo fabbricato, posto a nord-ovest del primo) era all'epoca della costruzione di proprietà **** Omissis ****. Secondo quanto riportato sull'atto di provenienza del bene a cui si rimanda (Allegato n.10), all'immobile periziato è comune la porzione di resede già di proprietà **** Omissis ****, mentre sull'altra porzione di resede è esercitato a favore del bene di cui trattasi una servitù di passaggio e di parcheggio istituita con atto ai rogiti del Notaio Napolitano del 12/07/1999 rep.31815. Si rileva poi come sullo stesso Regolamento Condominiale la ripartizione dei millesimi attribuiti alle varie unità immobiliari per la manutenzione delle due porzioni di piazzale sia effettuata considerando come base 1000 la somma delle superfici dei due resedi, per cui di fatto le eventuali spese complessive riguardanti le due aree condominiali (le due porzioni di resede) sono ripartite su tutte le unità facenti parte del condominio, incluso quella oggetto di perizia.

Per la rilevazione dei millesimi di proprietà afferenti le parti comuni si rimanda all'apposita relazione allegata al Regolamento di Condominio (Allegato n.9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'area comune che lambisce il fabbricato di cui fa parte l'immobile sui suoi lati nord-ovest, ovest e sud e che è comune anche all'immobile in oggetto, è gravata da diritto di passo e di parcheggio a favore delle limitrofe unità immobiliari di proprietà (all'epoca dell'atto di acquisto del bene in oggetto) delle società **** Omissis **** e **** Omissis **** o loro aventi causa; altresì, analoga servitù di passaggio e parcheggio è costituita in favore di varie proprietà che compongono il fabbricato citato, tra le quali quella oggetto di perizia, da esercitarsi viceversa sull'area che circonda il fabbricato di cui fa parte il bene sui suoi lati nord, est e sud-est (nell'atto di provenienza si legge infatti: "...con tale atto [ndr atto autenticato dal notaio Napolitano in data 12/07/1999 rep. 31815] è stata altresì costituita analoga servitù in favore delle proprietà della società **** Omissis **** dante causa dell'attuale parte venditrice [ndr **** Omissis ****] tra le quali quella in oggetto, da esercitarsi sul resede a comune fra le proprietà delle società **** Omissis **** e **** Omissis ****).

Inoltre dall'atto di provenienza del bene si rileva che parte della porzione di resede comune al bene in oggetto è concessa in uso esclusivo a favore della proprietà esecutata per il parcheggio di propri automezzi; in particolare la parte di resede concessa in uso esclusivo consiste in una striscia di profondità 4 m misurata a partire dal muro perimetrale del fabbricato, che si sviluppa lungo il confine nord-ovest della porzione di fabbricato oggetto di perizia con eccezione dell'area occupata dalla scala esterna di sicurezza che insiste sulla stessa.

Per quanto riguarda invece l'ingresso al bene, come già chiarito al paragrafo "Precisazioni", al fine di garantire l'accessibilità dello stesso, si ritiene che per diritto possa essere istituita una servitù di passo a favore dell'immobile, gravante sull'unità immobiliare censita al F.87 Part. 273 Sub. 112 (confinante con il bene periziato sul lato est di quest'ultimo), tenuto conto di quanto disposto dagli art.1054 e 1062 del Codice Civile, fatto salvo quanto sarà stabilito in merito da parte dell'autorità giudiziaria.

Per maggiore chiarezza si rimanda all'atto di provenienza del bene (Allegato n.10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il bene ha struttura prefabbricata in cemento armato e cemento armato precompresso, con tamponamenti esterni in pannelli di calcestruzzo tinteggiati. La pavimentazione è in cemento di tipo industriale. La copertura del fabbricato è di tipo piano. Gli infissi sono dotati di telaio in alluminio. Si evidenzia che le finestre a nastro attestanti il lato nord dell'immobile sono per lo più fisse e che soltanto due moduli sono apribili. L'immobile è dotato di impianto elettrico esterno (in canaletta), impianto di adduzione acqua fredda e impianto di scarico idrico. E' presente un lavabo in prossimità dell'ingresso, nell'angolo sud-est dell'unità immobiliare. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Sono presenti alcuni estintori (2 standard e uno carrellato). Sono altresì presenti alcuni sensori di tipo volumetrico di impianto d'allarme, ma non è stata rilevata la presenza di una centralina, per cui si ritiene che si tratti di porzione di un più ampio impianto coinvolgente anche altre unità immobiliari che in precedenza appartenevano alla stessa proprietà del bene in oggetto, per cui si ritiene tale impianto sia inutilizzabile autonomamente.

Per quanto riguarda le parti condominiali, il resede esterno al fabbricato è pavimentato in asfalto bituminoso.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n.1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero ma occupato da beni mobili (scaffalature metalliche e merci).

Avendo interrogato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, inoltre, non sono risultati registrati contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, come visibile dalla documentazione che si produce (Allegato n.11).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1999 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Napolitano Sergio	12/07/1999	31817	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pisa	14/07/1999		7835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	19/07/1999	1638	1V
Dal 23/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Napolitano Sergio	23/12/2008	83434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	30/12/2008		17387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	29/12/2008	6612	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si produce in allegato l'atto di provenienza del bene (Allegato n.10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 21/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sequestro conservativo**
Trascritto a Pisa il 18/01/2019
Reg. gen. 996 - Reg. part. 723
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Annotazioni a trascrizioni

- **sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Pisa il 05/03/2021
Reg. gen. 4373 - Reg. part. 647
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si produce la certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria (Allegato n.2).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Operativo Comunale vigente del comune di San Giuliano Terme, il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in zona D1 (Insediamenti Produttivi di beni e servizi - zona produttiva satura di riqualificazione) e fa parte dell'UTOE 33 - La Fontina - Zona artigianale.

Gli interventi edilizi consentiti in tale zona sono disciplinati dall'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per completezza si rimanda all'estratto di tavola del Piano Operativo Comunale (Allegato n.12) e all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.13).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato originariamente rilasciato il nulla osta n.33/1969 del 10/02/1969, intestato alla **** Omissis ****.

Per la variante al progetto allegato al nulla osta di cui sopra è stato rilasciato il nulla osta n.189/1969 in data 28/07/1969, intestato alla **** Omissis ****.

Per ulteriore variante al progetto di cui sopra è stato rilasciato il nulla osta n.518/1969 in data 10/10/1969, intestato alla **** Omissis ****.

Per l'ampliamento del fabbricato esistente, oltre alla nuova costruzione di un fabbricato ad uso uffici e di un ulteriore fabbricato per la lavorazione del ferro, è stato presentato un nuovo progetto per la richiesta di concessione edilizia in data 04/08/1979 (prot. 3995) ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.692/1979 in data 25/01/1979 alla **** Omissis ****.

Per la ristrutturazione parziale e la suddivisione in varie unità immobiliari è stato presentato un nuovo progetto per la richiesta di concessione edilizia in data 14/05/1992 (prot. 7653) ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.386/1992 in data 26/09/1992 alla **** Omissis ****.

Per la ristrutturazione parziale del fabbricato al fine di adibire l'ex opificio a magazzini merci è stato presentato un ulteriore progetto per la richiesta di concessione edilizia con pratica edilizia n.1001/1993 (prot. 13816) ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.89/1995 in data 14/02/1995 alla **** Omissis ****.

Per la variante in corso d'opera e il rinnovo della concessione n.89/1995 di cui sopra è stato presentato un nuovo progetto con pratica edilizia 1996/0332 (prot.07516 del 1996) ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.C95/0089 in data 09/03/1999 alla **** Omissis ****.

Successivamente non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In relazione allo stato effettivo dell'unità immobiliare, con particolare riguardo alla pianta e alla sezione dell'immobile, non si riscontrano irregolarità rispetto all'ultimo stato concesso, rappresentato dagli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia C95/0089, tenuto conto delle tolleranze previste dalle leggi vigenti.

Si evidenzia tuttavia una diversa forma della scala esterna di sicurezza condominiale, addossata al prospetto nord-ovest e in particolare alla parete esterna di confine con l'unità immobiliare in oggetto. Come visibile dal raffronto tra la documentazione fotografica, il prospetto e la pianta allegati alla concessione edilizia citata, la scala esterna di sicurezza condominiale risulta di fatto avere un diverso ingombro planimetrico e un diverso sviluppo altimetrico rispetto agli elaborati grafici.

Si produce un estratto degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia C95/0089 e l'atto di rilascio della concessione edilizia stessa (Allegato n.14).

La difformità segnalata riguarda più in generale il condominio di cui fa parte l'immobile, piuttosto che il bene periziato in particolare. Per la regolarizzazione della scala esterna di sicurezza si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia su istanza del condominio di cui fa parte l'immobile per accertamento di conformità ex art. 209 della LRT 65/2014 e s.m.i., la quale potrebbe anche comportare sanatorie da presentare verso ulteriori enti competenti, quali ad esempio il Genio Civile.

Per la regolarizzazione della difformità edilizia condominiale riscontrata e, cautelativamente, per la regolarizzazione di ulteriori eventuali difformità edilizie condominiali (la cui specifica verifica di dettaglio non può essere effettuata nell'ambito dell'incarico affidato alla scrivente tenuto conto anche della vastità del complesso di cui fa parte il bene), si stimano a corpo costi che andranno ad incidere sul bene in oggetto per circa € 2.500,00, comprensivi di spese tecniche, sanzioni pecuniarie e diritti di pre-

sentazione pratiche presso gli enti competenti; di tali costi si è tenuto conto nella stima del bene apportando un deprezzamento al valore stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Secondo quanto riferito dallo "Studio Del Corso" che amministra il Condominio, a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia risultano ad oggi debiti scaduti per € 12.271,98, di cui una quota è imputabile all'anno in corso (2022) e al precedente (2021).

La quota del debito che ad oggi è riferibile all'anno in corso e al precedente non è stata analiticamente calcolata e formalmente comunicata dall'Amministratore alla scrivente, ma secondo quanto riferito verbalmente si aggira intorno ai € 4.100,00. Pertanto ad oggi la stima del bene viene condotta riducendo cautelativamente il valore del bene di circa € 4.500,00, ma si precisa che l'effettiva quota di debito che dovrà essere saldata dall'acquirente del bene nella presente procedura sarà meglio precisata al momento dell'aggiudicazione del bene stesso, mentre il debito residuo rimarrà a carico della proprietà esecutata ed eventualmente per il saldo il Condominio potrà insinuarsi nella procedura esecutiva in corso.

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.

Premesso ciò, è oggetto di procedura esecutiva un unico bene che quindi forma un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Carducci 62, Loc. La Fontina, piano 0

Unità immobiliare ad uso deposito - magazzino facente parte di un più ampio fabbricato sito in San Giuliano Terme (PI), località La Fontina, via Carducci n.62. Trattasi di un unico grande locale, collocato nella porzione nord-ovest del piano terra di un più ampio edificio di tipo prefabbricato composto da varie unità immobiliari elevato a due piani fuori terra. L'immobile ha una superficie utile di 273 mq circa e una superficie commerciale di circa 283 mq. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di distribuzione acqua fredda. Il fabbricato è circondato da un resede condominiale atto al passaggio e al parcheggio dei mezzi e gravato da diritto di passo come meglio specificato al paragrafo "Servitù, censo, livelli, usi civici". Si evidenzia che il fondo periziato risulta attualmente intercluso, in quanto di fatto, passando dal resede che circonda il fabbricato, il fondo è poi raggiungibile esclusivamente passando dalla proprietà di terzi (poiché l'ingresso all'immobile attesta una corte interna privata facente parte di un'unità immobiliare di proprietà di terzi alla quale si accede attraverso il resede esterno che circonda il fabbricato) e sull'atto di provenienza del bene non è esplicitata una servitù di passo a favore del bene periziato per raggiungere l'ingresso allo stesso. Per ulteriori chiarimenti si rimanda ai paragrafi "Precisazioni" e "Servitù, censo, livello e usi civici". Per maggior comprensione si rimanda alla documentazione fotografica relativa al sopralluogo effettuato il 29/08/2022 (Allegato n.1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 273, Sub. 118, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 178.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la vicinanza ai servizi e alla viabilità, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R.n. 138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale.

Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un de-

prezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (San Giuliano Terme, destinazione produttiva, zona suburbana, codice di zona per riferimento valori OMI: E2): 750,00 €/mq; fattore di deprezzamento per la problematica dell'accesso al bene, che dovrà avvenire previa istituzione di un diritto di passo a favore dell'immobile gravante sulla proprietà di terzi (come meglio specificato ai paragrafi "Precisazioni" e "Servitù, Censo, Livelli, Usi civici") -5%; fattore di ristrutturazione (per problematiche relative all'umidità di risalita e in generale alla vetustà del bene) -3%. Con l'applicazione dei fattori sopra elencati il valore unitario di 750,00 €/mq viene decrementato a 690,00 €/mq. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 205.033,50. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia del bene (quantificati nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia complessivamente in € 2.500,00, oltre alle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, considerate pari a € 4.500,00). Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 198.033,50. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà un valore finale abbattuto a € 178.230,15, approssimabile per difetto a € 178.000,00.

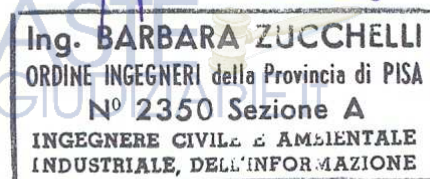
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino San Giuliano Terme (PI) - via Carducci 62, Loc. La Fontina, piano 0	297,15 mq	690,00 €/mq	€ 205.033,50	100,00%	€ 178.000,00

Valore di stima: € 178.000,00

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.

Pontedera, li 02/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zucchelli Barbara



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/08/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione notarile sostitutiva (Aggiornamento al 22/04/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 23/07/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 31/05/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 12/04/2021)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elenco Subalterni (Aggiornamento al 04/08/2021)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 04/08/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento condominiale (Aggiornamento al 01/12/2001)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Relazione di determinazione delle quote millesimali
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di provenienza del bene (Notaio Napolitano, del 23/12/2008, rep. 83434) (Aggiornamento al 23/12/2008)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate su assenza contratti di locazione (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto di Piano Operativo Comunale del comune di San Giuliano Terme (Aggiornamento al 28/10/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale del comune di san Giuliano Terme (Aggiornamento al 28/10/2022)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Concessione edilizia C99/0076 ed estratto elaborati grafici significativi (Aggiornamento al 09/03/1999)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zucchelli Barbara



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Carducci 62, Loc. La Fontina, piano 0

Unità immobiliare ad uso deposito - magazzino facente parte di un più ampio fabbricato sito in San Giuliano Terme (PI), località La Fontina, via Carducci n.62. Trattasi di un unico grande locale, collocato nella porzione nord-ovest del piano terra di un più ampio edificio di tipo prefabbricato composto da varie unità immobiliari elevato a due piani fuori terra. L'immobile ha una superficie utile di 273 mq circa e una superficie commerciale di circa 283 mq. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di distribuzione acqua fredda. Il fabbricato è circondato da un resede condominiale atto al passaggio e al parcheggio dei mezzi e gravato da diritto di passo come meglio specificato al paragrafo "Servitù, censo, livelli, usi civici". Si evidenzia che il fondo periziato risulta attualmente intercluso, in quanto di fatto, passando dal resede che circonda il fabbricato, il fondo è poi raggiungibile esclusivamente passando dalla proprietà di terzi (poiché l'ingresso all'immobile attesta una corte interna privata facente parte di un'unità immobiliare di proprietà di terzi alla quale si accede attraverso il resede esterno che circonda il fabbricato) e sull'atto di provenienza del bene non è esplicitata una servitù di passo a favore del bene periziato per raggiungere l'ingresso allo stesso. Per ulteriori chiarimenti si rimanda ai paragrafi "Precisazioni" e "Servitù, censo, livello e usi civici". Per maggior comprensione si rimanda alla documentazione fotografica relativa al sopralluogo effettuato il 29/08/2022 (Allegato n.1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 273, Sub. 118, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: In base al Piano Operativo Comunale vigente del comune di San Giuliano Terme, il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in zona D1 (Insediamenti Produttivi di beni e servizi - zona produttiva satura di riqualificazione) e fa parte dell'UTOE 33 - La Fontina - Zona artigianale. Gli interventi edilizi consentiti in tale zona sono disciplinati dall'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per completezza si rimanda all'estratto di tavola del Piano Operativo Comunale (Allegato n.12) e all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.13).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Magazzino

Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - via Carducci 62, Loc. La Fontina, piano 0		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 273, Sub. 118, Cate- goria C2	Superficie	297,15 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, effettuato il 29/08/2022, l'immobile si trovava in normale stato di conservazione. Come confermato dall'Amministratore del condominio di cui fa parte il bene, alcune componenti esterne condominiali (facciate e copertura dell'edificio) sono state recentemente ristrutturate e si trovano in buono stato conservativo. In particolare, per quanto riguarda nello specifico l'immobile, si rilevano alcune tracce di risalita di umidità sia sulle pareti di tamponamento perimetrali (sul lato interno) che su alcune aree della pavimentazione industriale; inoltre in alcune piccole zone localizzate la pavimentazione industriale risulta superficialmente scalfita, il tutto come evidenziato anche nella documentazione fotografica che si produce (Allegato n.1).		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso deposito - magazzino facente parte di un più ampio fabbricato sito in San Giuliano Terme (PI), località La Fontina, via Carducci n.62. Trattasi di un unico grande locale, collocato nella porzione nord-ovest del piano terra di un più ampio edificio di tipo prefabbricato composto da varie unità immobiliari elevato a due piani fuori terra. L'immobile ha una superficie utile di 273 mq circa e una superficie commerciale di circa 283 mq. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di distribuzione acqua fredda. Il fabbricato è circondato da un resede condominiale atto al passaggio e al parcheggio dei mezzi e gravato da diritto di passo come meglio specificato al paragrafo "Servitù, censo, livelli, usi civici". Si evidenzia che il fondo periziato risulta attualmente intercluso, in quanto di fatto, passando dal resede che circonda il fabbricato, il fondo è poi raggiungibile esclusivamente passando dalla proprietà di terzi (poiché l'ingresso all'immobile attesta una corte interna privata facente parte di un'unità immobiliare di proprietà di terzi alla quale si accede attraverso il resede esterno che circonda il fabbricato) e sull'atto di provenienza del bene non è esplicitata una servitù di passo a favore del bene periziato per raggiungere l'ingresso allo stesso. Per ulteriori chiarimenti si rimanda ai paragrafi "Precisazioni" e "Servitù, censo, livello e usi civici". Per maggior comprensione si rimanda alla documentazione fotografica relativa al sopralluogo effettuato il 29/08/2022 (Allegato n.1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a Pisa il 18/01/2019

Reg. gen. 996 - Reg. part. 723

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

