

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. xxxxxxxxxxxxxxxx, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXX (XX)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Nata a xxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

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.....	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2022 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.700,00	11

All'udienza del 08/10/2024, il sottoscritto xxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxxx, xxxx - xxxxxxxxxxx - xxxxx (xx), email xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxx, PEC xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxt, Tel. xxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Nord, 25, piano T

DESCRIZIONE



Laboratorio artigianale per la produzione di manufatti in calcestruzzo ed area pertinenziale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Nord, 25, 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:

- xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nata a il xx/xx/xxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nato a il xx/xx/xxxx



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

- xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)



CONFINI

L'intero complesso confina ad ovest con via Provinciale Francesca Nord, a sud con proprietà
 , a nord con proprietà
 ad est con proprietà salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	214,12 mq	1	214,12 mq	4,29 m	T
Tettoia lato ovest	129,40 mq	0,50	64,70 mq	5,97 m	T
Tettoia lato est	171,80 mq	0,50	85,90 mq	5,90 m	T
Area scoperta esterna	3175,00 mq	0,10	317,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			682,22 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			682,22 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio l'unità immobiliare risultava già identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte nel Fg. 27 p.la 163 sub 1, categoria C/3 di classe U, consistenza 272 mq, superficie catastale totale 689 mq, rendita catastale di € 1.123,81.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	163	1		C3	U	272	689 mq	1123,81 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (All. 2) non è esattamente corrispondente allo stato legittimo, poiché all'interno del laboratorio non vi sono rappresentati il locale ufficio, l'antibagno e il wc. Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale poiché quella in atti rappresenta correttamente la consistenza della proprietà, ma resta a disposizione del Giudice per provvedere al suddetto adempimento qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'intero complesso si trovava in pessime condizioni di conservazione. La struttura prefabbricata viene utilizzata per l'alloggio di macchinari e accessori per la produzione di manufatti di calcestruzzo. L'impianto elettrico esistente all'interno della struttura prefabbricata risulta vetusto e integrato in fasi successive con derivazioni e cavi volanti, le finestre risultano gravemente deteriorate, la pavimentazione industriale è ricoperta da detriti di lavorazione del calcestruzzo. L'area esterna, pavimentata in parte con cemento industriale e in parte con masselli di autobloccanti, risulta in mediocre stato di conservazione. Le tettoie esterne (fatta eccezione per quelle che risultano collocate su alcuni macchinari fissi e non risultanti dai grafici allegati alle pratiche edilizie), sono in discreto stato di conservazione. Riguardo alle coperture in eternit non sono note informazioni specifiche in merito ad eventuali monitoraggi sullo stato di conservazione e/o deterioramento.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni a disposizione del complesso dei beni oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito del sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare la presenza all'interno del resede di alcuni pali in cemento a sostegno di linee elettriche pubbliche che corrono in prossimità del confine sud del resede e in prossimità del confine nord. Di dette servitù non risulta alcuna indicazione specifica nell'atto di provenienza, ad eccezione della seguente descrizione su cosa è ricompreso nella compravendita:

“... con tutti i diritti e le ragioni già della parte venditrice con ogni annesso, connesso, accessione, pertinenza, affisso, infisso, nello stato di fatto in cui i beni si trovano, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, niente escluso,”

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un capannone che si sviluppa su un solo piano fuori terra oltre a due tettoie e ad un'area scoperta pertinenziale che circonda l'edificio su ogni lato.

La struttura è in cemento armato prefabbricato e pannelli prefabbricati in calcestruzzo di tamponamento delle pareti verticali (vedi All. 3).

La copertura del tipo a capanna è realizzata con struttura in travi di cemento armato prefabbricate e lastre ondulate di eternit. Sono presenti delle vetrate fisse con armatura interna di acciaio. I due ingressi carrabili lato ovest hanno come chiusura delle saracinesche in acciaio.

Sono presenti sia sul lato est che sul lato ovest due ampie tettoie con copertura mono falda in lastre di lamiera grecata e struttura portante in acciaio. Il laboratorio, al quale si accede tramite l'area scoperta esclusiva, è costituito da un unico ampio locale privo di divisori interni e avente forma rettangolare.

I pavimenti sono in cemento e l'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. L'area esterna risulta in parte pavimentata in cemento e in parte in masselli di autobloccante.

All'interno del piazzale sono presenti vari macchinari per il confezionamento dei manufatti in cemento che si suppone essere di proprietà della società che svolge l'attività produttiva nei locali pignorati, ma che non sono coinvolti dall'esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'intero complesso risultava occupato da terzi senza titolo. Attualmente la società xxxxxxxxx, svolge l'attività produttiva all'interno dei locali pignorati in assenza di alcun contratto opponibile. Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pisa con pec del 25/10/2024 protocollata in data 28/10/2024 al n. 113516. In data 29/10/2024 ha ricevuto risposta nella quale veniva comunicato che ai nominativi degli esecutati non risultano in essere contratti di locazione, comodato o di altro tipo sui beni oggetto di esecuzione (vedi All. 4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla consultazione delle visure catastali e dalla relazione storica ipotecaria ventennale del Notaio Candore Carmelo risulta che al ventennio la proprietà dell'intero complesso apparteneva già ai signori xxxxxxxx e xxxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Galeazzo Martini di Pontedera rep. 252352 del 30/12/1988, trascritto presso la conservatoria di Pisa in data 25/01/1989 al n. 991 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 03/05/2022:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 14/01/2003 al numero 141 di particolare per Euro 600.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 300.000,00 a favore di xxxxxxxxxxxxxx sede in xxxxxxxxxxxxxx (xx), domicilio ipotecario eletto xxxxx (xx), Via xxxxx N. xx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx. Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la società xxxxxxxxx sede in xxxxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx;
- b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 20/07/2010 al numero 2990 di particolare per Euro 620.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 310.000,00 a a favore di xxxxxxxxxxxxxx sede in xxxxxxxxxxxxxx (xx), domicilio ipotecario eletto xxxxx (xx), Via xxxxx N. xx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx. Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la società xxxxxxxxx sede in xxxxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx;
- c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 29/04/2022 al numero 6307 di particolare a favore di xxxxxxxxx., sede xxxxxxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 9 - Ponticelli area produttiva, nel Subsistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva - Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio (Art.41 N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio principale è stato edificato con Licenza edilizia n. 966 del 25/10/1967 e successiva variante di cui al Nulla Osta n. 1217 del 01/07/1968.

A detta licenza e variante ha seguito l'Abitabilità n. 2398 del 26/11/1968.

In data 29/03/1986 con prot. n. 3582 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 relativa alle sanatoria di due tettoie poste sui lati ovest ed est e piccola loggia sul lato sud. Detta istanza era stata inoltrata a nome della società xxxxxx la quale non aveva alcun titolo di proprietà come erroneamente indicato nell'istanza. A questa ha seguito il rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n. 931 del 20/04/1998 con la quale venivano legittimate le sole tettoie lato ovest ed est perché il loggiato era stato rimosso a seguito di danneggiamento per forte vento.

Con pratica edilizia n. 266 del 06/12/1995 è stata richiesta l'installazione di insegna luminosa monofacciale.

Con pratica edilizia n. 314 del 03/12/1996 è stata richiesta autorizzazione per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria riferita alla realizzazione di pavimentazione esterna in masselli di autobloccanti per la quale è stata rilasciata autorizzazione n. 1 del 05/02/1997.

In data 11/10/1999 è stata presentata comunicazione di ampliamento di tettoie ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985, pratica edilizia n. 267/99.

In data 04/04/2003 è stata presentata Denuncia di inizio attività per la modifica di tettoie in ferro adibite a ricovero macchinario per la realizzazione di manufatti in cemento, pratica edilizia n. 77/03, alla quale ha seguito comunicazione di fine lavori e certificazione di agibilità depositate in data 21/05/2003.

Dal confronto tra i grafici delle varie pratiche edilizie sopramenzionate e lo stato di fatto, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità.

All'interno dell'edificio principale ad uso laboratorio i divisori che delimitavano l'ufficio, l'antibagno e il wc, presenti nello stato di variante del 1968, sono stati interamente rimossi lasciando l'interno dell'edificio un unico ambiente. Questa modifica non risulta autorizzata da alcun titolo.

La tettoia posta sul lato nord nella tavola di variante del 1968 non risulta più esistente ed è stata sostituita da un macchinario mobile per il confezionamento dei manufatti in cemento destinato alla rimozione e smontaggio. I grafici allegati all'istanza di condono edilizio e poi la pratica edilizia del 1997 non riportano nello stato attuale la tettoia sul lato nord del laboratorio.

All'attualità nell'area di sedime dell'edificio sono presenti altre strutture non autorizzate destinate alla rimozione ed in particolare:

- ampia struttura di circa mq 180 a forma rettangolare posta in adiacenza al confine sud-est del piazzale esterno realizzata in elementi di acciaio con telo in pvc ed ancorata stabilmente al suolo;
- due moduli prefabbricati in adiacenza al confine sud attualmente utilizzati come ufficio e bagni, con sovrastanti lastre in eternit;
- locale in muratura di blocchi di cls chiuso su tre lati e coperto da solaio in latero-cemento realizzato sotto la proiezione della tettoia lato est adiacente al laboratorio;

Una volta rimossi e demoliti gli elementi non autorizzati, per riportare l'intero complesso allo stato di legittimità, sarà necessario ripristinare i divisori interni al laboratorio nei quali vi erano ufficio, antibagno e wc (come risulta dalla variante del 1968).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il debitore, al momento del sopralluogo, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dei beni oggetto di esecuzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Nord, 25, piano T
Laboratorio artigianale per la produzione di manufatti in calcestruzzo ed area pertinenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 163, Sub. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 238.777,00

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità immobiliari ubicate nella stessa zona con destinazione e caratteristiche simili a quella oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2023, si valuta il bene in ragione di €/mq 350,00, pertanto:

mq 682,22 x €/mq 350,00 = € 238.777,00.

Si detrae all'importo determinato:

- l'importo forfettario di € 35.000,00 per il ripristino e la rimozione delle strutture non legittime e non sanabili;
 - l'importo forfettario di € 15.000,00 per la ricostruzione all'interno del capannone prefabbricato del manufatto ad uso ufficio e servizio igienico rimossi senza titolo;
 - l'importo forfettario di € 35.000,00 per la bonifica delle lastre di eternit sulla copertura del capannone prefabbricato mediante incapsulamento e per la rimozione e smaltimento delle lastre poste sui moduli prefabbricati ad uso ufficio e servizi igienici non autorizzati.
- € 238.777,00 - € 35.000,00 - € 15.000,00 - € 35.000,00 = € 153.777,00

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 15%:
€ 153.777,00 x 0,85 = € 130.710,45

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:
€ 130.710,45 che si arrotondano ad € 130.700,00 (Euro centotrentamilasettecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Nord, 25, piano T	682,22 mq	350,00 €/mq	€ 238.777,00	100,00%	€ 238.777,00
				Valore di stima:	€ 238.777,00

Valore di stima: € 238.777,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento

	Valore	Tipo
Rimozione e demolizione opere non autorizzate	35000,00	€
Ripristino locali ufficio , antibagno e wc	15000,00	€
Bonifica per incapsulamento, rimozione e smaltimento lastre in eternit	35000,00	€
Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	23066,55	€
Arrotondamento	10,45	€

Valore finale di stima: € 130.700,00

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Macchioni Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura catastale storica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Risposta interrogazione anagrafe tributaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 6 Altri allegati - Avviso di sopralluogo e ricevute di trasmissione della perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Nord, 25, piano T
Laboratorio artigianale per la produzione di manufatti in calcestruzzo ed area pertinenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 163, Sub. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 9 - Ponticelli area produttiva, nel Subsistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva - Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio (Art.41 N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 130.700,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.700,00

Bene N° 1 - Laboratorio

Ubicazione:

Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Nord, 25, piano T

Diritto reale:

Proprietà	Quota	1/1
-----------	--------------	-----

Tipologia immobile:

Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 163, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	682,22 mq
---	-------------------	-----------

Stato conservativo:

Al momento del sopralluogo l'intero complesso si trovava in pessime condizioni di conservazione. La struttura prefabbricata viene utilizzata per l'alloggio di macchinari e accessori per la produzione di manufatti di calcestruzzo. L'impianto elettrico esistente all'interno della struttura prefabbricata risulta vetusto e integrato in fasi successive con derivazioni e cavi volanti, le finestre risultano gravemente deteriorate, la pavimentazione industriale è ricoperta da detriti di lavorazione del calcestruzzo. L'area esterna, pavimentata in parte con cemento industriale e in parte con masselli di autobloccanti, risulta in mediocre stato di conservazione. Le tettoie esterne (fatta eccezione per quelle che risultano collocate su alcuni macchinari fissi e non risultanti dai grafici allegati alle pratiche edilizie), sono in discreto stato di conservazione. Riguardo alle coperture in eternit non sono note informazioni specifiche in merito ad eventuali monitoraggi sullo stato di conservazione e/o deterioramento.

Descrizione:

Laboratorio artigianale per la produzione di manufatti in calcestruzzo ed area pertinenziale

Vendita soggetta a IVA:

N.D.