TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Titolarità 3
- Confini 3
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Parti Comuni 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti 5
- Stato di occupazione 5
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 6
- Normativa urbanistica 7
- Regolarità edilizia 7

Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
- **Lotto Unico** 11

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E. 12
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 735.108,00** 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 25/05/2021, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2021 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 Vecchiano (PI) - VIA DEL MARZAIOLO N.12, piano T (Coord. Geografiche: N 43.78686935067652, E 10.339927058401562)

DESCRIZIONE

Porzione di capannone artigianale facente parte di un più ampio complesso immobiliare di cui:
unità immobiliare costituita in parte da due piani fuori terra ed in parte da solo piano terreno, composta al piano terreno da un locale magazzino, due locali ufficio, servizio igienico e ripostiglio-disimpegno; al piano primo, cui si accede da scala interna, da locali adibiti ad uffici con disimpegno ed adiacente terrazza, servizi igienici e ripostiglio, con annesso in proprietà esclusiva il cortile su tre lati.

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Vecchiano (PI) - VIA DEL MARZAIOLO N.12, piano T

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità Immobiliare confina:
A Nord con Via del Marzaiolo
A Sud con Via Traversagna Nord
A Est con proprietà **** Omissis ****
A Ovest con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	272,00 mq	293,50 mq	0,80	234,80 mq	3,00 m	Terreno
Ufficio	192,55 mq	222,80 mq	1,00	222,80 mq	2,98 m	1°
Terrazza	67,10 mq	67,10 mq	0,20	13,42 mq	0,00 m	1°
Resede Esclusivo	786,50 mq	786,50 mq	0,15	141,57 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				612,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				612,59 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/1998** al **15/05/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 330 Categoria D1 Rendita € 38.734,27
Dal **15/05/2003** al **10/11/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 330, Sub. 5 Categoria F4
Dal **10/11/2003** al **26/11/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 330, Sub. 7, Zc. 2 Categoria F4
Dal **26/02/2004** al **15/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 4.142,10 Piano T - 1

L'attuale unità immobiliare distinta foglio 20 particella 330 sub 9, è stata originata dal frazionamento della particella 330 sub 7 del foglio 20 in forza di frazionamento n. 8744 1/2003 presentato all'Agenzia del Territorio di Pisa
in data 26-11-2003 protocollo PI 0205136.
La suddetta particella catastale è stata originata dal frazionamento della particella 330 del foglio 20; a sua

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

volta, la particella 330 è derivata dalla particella 173.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	330	9	2	D7				4142,1 €	T - 1	

PARTI COMUNI

Alla proprietà saranno a carico le spese di manutenzione, ordinarie e straordinarie, della strada di accesso, in misura proporzionale a quanto acquistato, da determinarsi con gli altri aventi diritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est
Altezza interna utile piano terreno e primo mt.3,00
Struttura: Capannone in pilastri e travi in C.A. con tamponamento in laterizio
Copertura: a padiglione
Pareti esterne ed interne: le pareti sono in laterizio con parti a faccia vista.
Pavimentazione interna: gress
Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio e vetro
Scale: interna in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti impianto elettrico e idrico funzionanti
Terreno esclusivo: perimetralmente all'immobile vi è piazzale a resede esclusivo
Posto auto: all'interno del resede vi è lo spazio per i parcheggi

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è attualmente dato in LOCAZIONE con CONTRATTO sottoscritto il 01/01/2022 tra , con sede a , con Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro Imprese di Pisa n. in persona del suo legale rappresentante protempore C.F.: residente in , domicilia t o per la carica presso la sede della Società, delegato alla firma del presente atto in virtù dei poteri conferitigli di seguito, per brevità, anche solo "Locatore", e la società a responsabilità semplificata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

, con Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro Imprese di in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore , nato a e C. F. domiciliato per la carica presso la sede della Società.
Tale contratto prevede la scadenza della locazione il 31/12/2028

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/02/2024** al **12/05/2023**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ANNALISA DI PERNA	26/02/2004	13885	4551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	02/03/2004	4532	2840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	01/03/2004	905	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 09/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pisa il 02/03/2004
  Reg. gen. 4534 - Reg. part. 988
  Quota: 1/1
  Importo: € 340.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 170.000,00
  Interessi: € 170.000,00
  Percentuale interessi: 3,841 %
  Rogante: Notaio DI PERNA ANNALISA
  Data: 26/02/2004
  N° repertorio: 13886
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pisa il 30/04/2004
  Reg. gen. 8826 - Reg. part. 2097

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/1
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 52.000,00
Spese: € 52.000,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 3,958 %
Rogante: Notaio DI PERNA ANNALISA
Data: 27/04/2004
N° repertorio: 14119

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a Pisa il 27/02/2018
  Reg. gen. 3584 - Reg. part. 591
  Quota: 1/1
  Importo: € 145.963,82
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 72.981,91

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a Pisa il 02/03/2004
  Reg. gen. 4532 - Reg. part. 2840
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Atto di acquisto dell'immobile
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Pisa il 09/04/2021
  Reg. gen. 7111 - Reg. part. 5011
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade secondo i vigenti strumenti urbanistici del Comune di Vecchiano nell'U.T.O.E. 4 (Area Industriale) - Tessuti Urbani e Urbanizzati - Insediamenti produttivi (art.28)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'Unità Immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato, che il tutto è stato costruito in con licenza edilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 154 rilasciata dal comune di Vecchiano il 30/08/1969 e successiva variante n. 163 del 22/06/1970 e n. 156 del 19/08/1971.
Successivamente per la realizzazione di alcune opere in assenza della prescritta concessione edilizia il Comune di Vecchiano ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria nn.48,49,50,51,51,52,53,54,55,56,57,58 e 59, in data 23 maggio
1987.
Il 09/01/2004 con D.I.A. n.320 P.E. n.2/2004 veniva fatto il frazionamento di unità immobiliare e parziale cambio uso, e con comunicazione di variante fine lavori il 19/09/2005 P.E. n.480/2005.

L'unità immobiliare mostra alcune difformità:
Piano terreno differente posizione delle tramezzature dell'ufficio e di dimensione della porta d'ingresso.

Mentre nel resede insistono alcune costruzioni precarie in tubi innocenti e lamiera di copertura che l'attuale conduttore impiega come deposito del materiale, ma che sono integralmente illegittime sia urbanisticamente che civilmente oltre che realizzate a una distanza inferiore di mt.5,00 dal confine. Per tali manufatti dovrà essere prevista la completa rimozione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Vecchiano (PI) - VIA DEL MARZAIOLO N.12, piano T
  Porzione di capannone artigianale facente parte di un più ampio complesso immobiliare di cui: unità immobiliare costituita in parte da due piani fuori terra ed in parte da solo piano terreno, composta al piano terreno da un locale magazzino, due locali ufficio, servizio igienico e ripostiglio-disimpegno; al piano primo, cui si accede da scala interna, da locali adibiti ad uffici con disimpegno ed adiacente terrazza, servizi igienici e ripostiglio, con annesso in proprietà esclusiva il cortile su tre lati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 735.108,00
  Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

semestre 2022).
Omi: Comune di Vecchiano zona: Suburbana/MIGLIARINO, NODICA, AVANE, FILETTOLE E Z.I.A., terziario €./mq.(1100-1400) 1200€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Vecchiano (PI) - VIA DEL MARZAIOLO N.12, piano T	612,59 mq	1.200,00 €/mq	€ 735.108,00	100,00%	€ 735.108,00
				Valore di stima:	€ 735.108,00

Valore di stima: € 735.108,00

Valore finale di stima: **€ 735.108,00**

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2022).
Omi: comune di Vecchiano, Zona suburbana, Migliarino, Nodica, Avane, Filettole e Z.I.A. - Terziario €./mq.(1100 - 1400) 1200€/mq

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 15/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009