

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Carugini Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.000,00	13

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Per. Carugini Pierluigi, con studio in Via Pandolfo Fancelli, 2 - 56122 - Pisa (PI), email pcarugini@gmail.com, PEC pierluigi.carugini@pec.eppi.it, Tel. 348 2503435 - 050 562042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2022 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 Bientina (PI) - Via Volta, 2 - già Via San Pietro, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso industriale posta al piano terra, meglio individuabile come quella parte posta sul lato posteriore dell'intero corpo di fabbrica di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Bientina (PI), Via Volta, 2, già Via S. Pietro. La struttura è composta da un locale laboratorio, un doppio spogliatoio con due wc e doccia, un locale centrale ad uso refettorio e due ingressi con accesso direttamente dall'esterno tramite porta pedonale. Fa parte inoltre, ad uso esclusivo, una corte di pertinenza urbana di lunghezza pari alla lunghezza della porzione di fabbricato (lato ovest) ed una larghezza di ml 5 anche sul lato posteriore (lato nord); oltre alla quota indivisa di un terzo dell'intero sui subalterni 14 e 15 che danno accesso al capannone

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - Via Volta, 2 - già Via San Pietro, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 95/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 95/100)

- **** Omissis **** (Proprietà 5/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

confina con proprietà Cavallini, Dani, residua proprietà parte venditrice, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	49,80 mq	59,70 mq	1	59,70 mq	2,50 m	Terra
opificio	207,00 mq	273,50 mq	1	273,50 mq	5,15 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				333,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				333,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/2007 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 142, Sub. 11 Categoria D7 Superficie catastale 254 mq
Dal 01/08/2007 al 17/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 142, Sub. 11 Categoria C3 Cl.2, Cons. 254 Superficie catastale 254 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

						e				
26	142	11		C3	2	254	287 mq	931,38 €	T-1	
26	142	20		F1		98			T	
26	142	21		F1		102			T	
26	142	22		F1		48			T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, in quanto non è riportato il soppalco.

Sussiste invece corrispondenza con lo stato dei luoghi se viene demolito il soppalco.

L'area urbana di cui al foglio 26, particella 142 subalterni 21 e 22, subalterni originali 14 e 15 non costituisce mera pertinenza dell'unità immobiliare indicata al n. 1, ma risulta essere un bene autonomo e costituisce gli spazi antistanti alle unità immobiliari individuate con i subalterni 17 e 19.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria della visura storica e dell'estratto di mappa dell'immobile che vengono allegate alla presente

PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 22/09/2022 l'immobile in oggetto risultava in uno stato sufficiente d'uso e di manutenzione, necessità però di interventi di straordinaria manutenzione sia per ripristinare lo stato di fatto che per lo smaltimento della copertura in "Eternit"

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta facente parte di un maggior fabbricato, pertanto sono parti comuni la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per situazione dei luoghi o per destinazione costruttiva ed in particolare del resede comune, individuato catastalmente nel foglio 13 dalla

particella 259, sub. 4, quale bene non censibile comune ai subalterni 1 e 6

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato l'esistenza di servitù ... gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica ha la struttura delle fondazione dei pilastri e delle travi in cemento armato; i tamponamenti esterni sono in bozze di cemento colorato; la copertura è composta da travi precomprese di cemento. Il manto di copertura è in "Eternit", da smantellare. Le pareti interne sono parte (quelle dei locali accessori) in laterizio e quella a confine con altro capannone in cartongesso. La pavimentazione dei locali accessori è in gres e quella del laboratorio in cemento trattato: è presente la caldaia murale per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Gli infissi sia interni che esterni sono del tipo industriale in acciaio e alluminio anodizzato. L'impianto elettrico è di tipo industriale, non è presente l'impianto di riscaldamento. Le altezze utili dei locali accessori sono di ml 2,50 2 ml 2,90, mentre l'altezza del laboratorio è di ml 5,15

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/04/2021
- Scadenza contratto: 31/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il valore commerciale di mercato del canone di locazione mensile per l'immobile oggetto di espropriazione è di circa € 1.000,00, pertanto il canone di locazione essendo inferiore di 1/3, risulta non opponibile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24/03/1980 al	**** Omissis ****	compra vendita

02/04/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Galeazzo Martini	24/03/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/04/1980		3464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2007 al 17/02/2023	**** Omissis ****	compra vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabrina Casarosa	02/04/2007	16382	5365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/04/2007		4776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato (PI)	06/04/2007	510	1t

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 08/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria
 Iscritto a Pisa il 07/04/2007
 Reg. gen. 1 - Reg. part. 1940
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 180.000,00
 Percentuale interessi: 5,479 %
 Rogante: Sabrina Casarosa
 Data: 02/04/2007
 N° repertorio: 16383
 N° raccolta: 5366

NORMATIVA URBANISTICA

zona "D2 produttiva in zona industriale"

REGOLARITÀ EDILIZIA

01) 24/03/1980 Concessione pratica 14.1980

02) 27/05/1980 prot. 282 registro 2 pratica 87 anno 1980 Genio Civile di Pisa denuncia opere in cemento armato 2 capannoni industriali con antistante edificio ad uso uffici.

03) 08/03/1982 Richiesta variante Concessione pratica 14/1980.

04) 15-03-1982 Parere tecnico e concessione edilizia 76-1982 e voltura

05) 30/06/1984 protocollo 5181/6371 Genio Civile di Pisa certifica che l'edificio può essere completato come da progetto pratica 87/1980

06) 24-06-1986 Abitabilità pratica 14.80 variante 76/82

07) 08/07/1987 pratica 76/82 Abitabilità concessione n. 14 e successiva variante n. 76/1982.

08) DIA 1712 del 24/07/2006 per modifiche interne e di facciata, con realizzazione di divisori interni in cartongesso per suddividere in 2 unità immobiliari e alla suddivisione delle stesse in vari locali.

09) Grafici DIA 1712 modifiche interne e di facciata

10) 30/10/2009 prot. 0013313 comunicazione fine lavori DIA 1712.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, le difformità riscontrate sono la costruzione del soppalco in acciaio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - Via Volta, 2 - già Via San Pietro, piano T
Unità immobiliare ad uso industriale posta al piano terra, meglio individuabile come quella parte posta sul lato posteriore dell'intero corpo di fabbrica. di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Bientina (PI), Via Volta, 2, già Via S. Pietro. La struttura è composta da un locale laboratorio, un doppio spogliatoio con due wc e doccia, un locale centrale ad uso refettorio e due ingressi con accesso direttamente dall'esterno tramite porta pedonale. Fa parte inoltre, ad uso esclusivo, una corte di pertinenza urbana di lunghezza pari alla lunghezza della porzione di fabbricato (lato ovest) ed una larghezza di ml 5 anche sul lato posteriore (lato nord); oltre alla quota indivisa di un terzo dell'intero sui subalterni 14 e 15 che danno accesso al capannone

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 142, Sub. 11, Categoria C3 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 20, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 21, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 22, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 199.920,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, dello stato di conservazione e lo stesso può farsi ad ascendere a €/mq 600,00, se viene demolito il soppalco; a €/mq 470 se viene mantenuto il soppalco considerando il 50% di superficie del soppalco, come meglio descritto nelle riserve e particolarità da segnalare e nella relazione dell'integrazione di perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Bientina (PI) - Via Volta, 2 - già Via San Pietro, piano T	333,20 mq	600,00 €/mq	€ 199.920,00	100,00%	€ 199.920,00
Valore di stima:					€ 199.920,00

Valore di stima: € 199.920,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione rimozione soppalco in acciaio e/o mantenimento del soppalco	24920,00	€
Stato d'uso e di manutenzione per smaltimento amianto	40000,00	€

Valore finale di stima: € 135.000,00

L'intervento di demolizione del soppalco o il suo mantenimento hanno circa la stessa spesa

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La stima dell'immobile è stata valutata, con la demolizione del soppalco (mq 333,20 x 600 €/mq = € 199.920 con la deduzione dell'importo di € 24.920,00 per la rimozione del soppalco, oltre a € 40.000, per lo smaltimento dell'amianto), € 135.000,00.

La stima dell'immobile, col mantenimento del soppalco, è stata valutata (mq 333,20 per la parte al PT, x 470,00 €/mq = € 156.604,00 oltre al valore del soppalco, quale locale di sgombero, 50% della superficie, pari a mq 91,72 x € 470,00 €/mq = € 43.108,00, per un totale di € 199.712,00 con la deduzione dell'importo di € 24.000,00 per il mantenimento del soppalco e € 40.000,00, per lo smaltimento dell'amianto) € 135.712,00.

La stima al mq con il mantenimento del soppalco € 470,00 €/mq è inferiore a quello con la demolizione € 600,00.

Con l'ipotesi della demolizione verrebbe acquisito più spazio sia in Altezza che sul piano delle lavorazioni.

La valutazione dell'immobile risulta pressochè identica in entrambe le due soluzioni, (mantenimento o smantellamento del soppalco), secondo il tipo della lavorazione che viene esercitata.

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 24/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Carugini Pierluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compra vendita rep. 16382 raccolta 5365 (Aggiornamento al 02/04/2007)
- ✓ N° 1 Foto - foto proc. 8.22 (Aggiornamento al 22/09/2022)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Elaborati planimetrici, estratto mappa, planimetria e visure catastali (Aggiornamento al 21/09/2022)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessioni DIA ecc. (Aggiornamento al 30/10/2009)



✓ Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 28/04/2021)



✓ N° 1 Altri allegati - Relazione integrazione perizia (Aggiornamento al 24/07/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - Via Volta, 2 - già Via San Pietro, piano T
Unità immobiliare ad uso industriale posta al piano terra, meglio individuabile come quella parte posta sul lato posteriore dell'intero corpo di fabbrica. di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Bientina (PI), Via Volta, 2, già Via S. Pietro. La struttura è composta da un locale laboratorio, un doppio spogliatoio con due wc e doccia, un locale centrale ad uso refettorio e due ingressi con accesso direttamente dall'esterno tramite porta pedonale. Fa parte inoltre, ad uso esclusivo, una corte di pertinenza urbana di lunghezza pari alla lunghezza della porzione di fabbricato (lato ovest) ed una larghezza di ml 5 anche sul lato posteriore (lato nord); oltre alla quota indivisa di un terzo dell'intero sui subalterni 14 e 15 che danno accesso al capannone
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 142, Sub. 11, Categoria C3 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 20, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 21, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 22, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: zona "D2 produttiva in zona industriale"

Prezzo base d'asta: € 135.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00**

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via Volta, 2 - già Via San Pietro, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 142, Sub. 11, Categoria C3 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 20, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 21, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 142, Sub. 22, Categoria F1	Superficie	333,20 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 22/09/2022 l'immobile in oggetto risultava in uno stato sufficiente d'uso e di manutenzione, necessità però di interventi di straordinaria manutenzione sia per ripristinare lo stato di fatto che per lo smaltimento della copertura in "Eternit"		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso industriale posta al piano terra, meglio individuabile come quella parte posta sul lato posteriore dell'intero corpo di fabbrica, di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Bientina (PI), Via Volta, 2, già Via S. Pietro. La struttura è composta da un locale laboratorio, un doppio spogliatoio con due wc e doccia, un locale centrale ad uso refettorio e due ingressi con accesso direttamente dall'esterno tramite porta pedonale. Fa parte inoltre, ad uso esclusivo, una corte di pertinenza urbana di lunghezza pari alla lunghezza della porzione di fabbricato (lato ovest) ed una larghezza di ml 5 anche sul lato posteriore (lato nord); oltre alla quota indivisa di un terzo dell'intero sui subalterni 14 e 15 che danno accesso al capannone		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		