TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2022 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 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2022 del R.G.E. 19
Lotto Unico – Prezzo base d'asta: € 4.800.000,00 19

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 15/09/2022, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 20/09/2022 accettava l'incarico depositando verbale di giuramento telematico .

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Usciana

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso immobiliare in corso di costruzione, in completo stato di abbandono da alcuni anni, di proprietà della società esecutata, posto nel Comune di Castelfranco di Sotto, via Usciana s.n.c., edificato con Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "La Sirenetta", definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28.12.2005, di cui alla Convenzione stipulata dal Segretario Generale del Comune di Castelfranco in data 27/04/2006, repertorio 6615, registrata a San Miniato in data 05/05/2006 al n. 332, serie 1 e trascritta a Pisa il 17/05/2006 ai nn. 6633/11032 . Lo scopo di detto Piano di Recupero era la riqualificazione dell'area occupata dell'ex impianto di depurazione biologico del Capoluogo, recuperando spazi utili per un nuovo insediamento . La progettazione depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto (Permesso di Costruire n. 165 del 29/10/2008 e successive varianti), prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare articolato in tre blocchi funzionali, di cui due di forma rettangolare disposti a "L" e l'altro di forma pressoché triangolare ubicato al centro . I due blocchi di forma rettangolare si elevano su quattro piani fuori terra, mentre il blocco centrale si articola su due piani fuori terra, con zoccolatura di base al piano seminterrato, estesa sull'intera superficie oggetto della progettazione, adibita ad autorimessa coperta privata .
Entrando nel dettaglio, la progettazione depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto prevedeva una superficie coperta complessiva dei piani fuori terra pari a mq. 1.637,40 ed una superficie di calpestio complessiva pari a mq. 4.726,14 .

Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il fabbricato di forma rettangolare posto a sud risulta composto, al piano terra da quattro negozi e altrettante unità abitative, mentre ai piani superiori da sette unità abitative per ciascun piano, aventi metrature tra loro differenti, oltre a vano scale, corridoi e due ascensori .
Le unità immobiliari al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche :
- n. 3 unità abitative aventi superficie utile rispettivamente di mq. 66,54, mq. 62,39 e di mq. 59,33, da soggiorno/pranzo con cottura, ripostiglio, disimpegno, w.c. e due camere;
- n. 1 unità abitativa della superficie utile di mq. 48,98, da soggiorno/pranzo con cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, w.c., camera con locale armadi;
- n. 4 unità immobiliari adibite negozi, aventi superficie utile del locale principale rispettivamente di mq. 64,00, mq. 65,98, mq. 45,11 e di mq. 62,14, tutte corredate di anti w.c. e w.c. .
Le sette unità abitative, costituenti ciascuno dei piani superiori, risultano così rappresentate :
- soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 66,68;
- soggiorno/pranzo con cottura e balcone, disimpegno, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 55,50;
- soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 65,96;
- soggiorno/pranzo con cottura e balcone, disimpegno reparto notte, ripostiglio, w.c., due camere, di cui una

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

dotata di balcone, ulteriore disimpegno, w.c. e camera/studio, per una superficie utile di mq. 92,03;
- soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. ed una camera, per una superficie utile di mq. 42,87;
- soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, due w.c. e tre camere, di cui una dotata di balcone, per una superficie utile di mq. 84,09;
- soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio e balcone, disimpegno, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 59,20 .

Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il fabbricato di forma rettangolare posto ad ovest risulta composto, al piano terra da quattro negozi e altrettante unità abitative, mentre ai piani superiori da nove unità abitative per ciascun piano, aventi metrature tra loro differenti, oltre a vano scale, corridoi ed un ascensore .
Le unità immobiliari al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche :
- n. 2 unità abitative della superficie utile di mq. 62,64 ciascuna, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere;
- n. 2 unità abitative della superficie utile di mq. 66,42 ciascuna, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, w.c. e due camere;
- n. 4 unità immobiliari adibite negozi, aventi superficie utile del locale principale rispettivamente di mq. 58,22, mq. 55,98, mq. 55,98 e di mq. 61,44, tutte corredate di anti w.c. e w.c. .
Le nove unità abitative, costituenti ciascuno dei piani superiori, risultano così rappresentate :
Piano Primo
- n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,65 da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere;
- n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 50,42 da soggiorno/pranzo con cottura e balcone, w.c. e due camere;
- n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 62,72 da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere;
- n. 3 unità della superficie utile di 38,22, mq. 37,76 e mq. 38,08, da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, w.c. e camera;
- n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,51, da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere .
Piani Secondo e Terzo
- n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,65 da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere;
- n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 50,42 da soggiorno/pranzo con cottura e balcone, w.c. e due camere;
- n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 62,72 da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere;
- n. 3 unità della superficie utile di 38,22, mq. 38,32 e mq. 38,08, da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, w.c. e camera;
- n. 1 unità della superficie utile di mq. 59,21, da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere .

Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il corpo di fabbrica centrale, di forma pressoché triangolare, è composto, al piano terra da quattro negozi ed al piano primo da altrettante unita adibite ad uffici, oltre a vano scale, corridoi ed ascensore .
Le unità al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche :
- n. 3 unità ciascuna della superficie utile di mq. 69,60, mq. 57,14 e mq. 32,67, da un locale principale tutte corredate di anti w.c. e w.c.;
- n. 1 unità da due locali principali per una superficie utile complessiva di mq. 67,47, dotata di anti w.c. e w.c. .
Le unità al piano primo risultano così rappresentate :
- n. 3 unità ciascuna della superficie utile di mq. 69,60, mq. 57,14 e mq. 32,67, da un locale principale tutte corredate di anti w.c. e w.c.;

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

- n. 1 unità da due locali principali per una superficie utile complessiva di mq. 67,47, dotata di anti w.c. e w.c. .

Il piano seminterrato, che si estende sull'intera area dove sorgono i fabbricati di cui sopra, è interamente adibito a parcheggio, in parte di pertinenza delle unità residenziali e direzionali ed in parte a servizio delle attività commerciali, oltre alla viabilità, rampe di accesso, vani scale e ascensori .

Nel Piano di Recupero in precedenza indicato, è previsto inoltre anche lo spostamento dell'impianto di sollevamento, opera già realizzata, oltre alla realizzazione di tratto di viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico .

La vendita è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 15 marzo 2023 è stato eseguito primo accesso sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode nominato dal G.E., riscontrando l'impossibilità di accedere in sicurezza ai beni, causa assenza di scale e parapetti di protezione, oltre a riscontrare la presenza di acqua sull'intero piano seminterrato . Tale circostanza è stata oggetto di comunicazione depositata nel fascicolo telematico .
In data 19 gennaio 2024, dopo la messa in sicurezza dei luoghi, è stato eseguito ulteriore accesso . É stato possibile effettuare il sopralluogo sui beni da periziare, ad eccezione del piano seminterrato, in quanto risultava inaccessibile per la presenza di acqua sull'intera superficie .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Usciana

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

Quanto in oggetto forma un unico corpo che confina con via Usciana, via San Giovacchino, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, proprietà Comune di Castelfranco di Sotto, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri .

CONSISTENZA

Trattandosi di compendio immobiliare con strutture realizzate al grezzo, dotato di tamponamento perimetrale esterno e ripartizioni interne, privo di impianti e finiture di qualsiasi genere e natura, i dati di seguito riportati sono stati estratti dalla documentazione urbanistica depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto .
La progettazione depositata prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare articolato in tre blocchi funzionali, di cui due di forma rettangolare disposti a "L" e l'altro di forma pressoché triangolare ubicato al centro . I due blocchi di forma rettangolare si elevano su quattro piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e commerciale, mentre il blocco centrale si articola su due piani fuori terra, con destinazione commerciale e direzionale, con zoccolatura di base al piano seminterrato, estesa sull'intera superficie oggetto della progettazione, adibita ad autorimessa coperta privata .
I dati urbanistici del compendio immobiliare indicati nei titoli abilitativi, sono i seguenti .
Fabbricato di forma rettangolare posto a sud :
- volume residenziale, comprensivo di ascensori, scale e corridoi condominiali, pari a mc. 6.822,26;
- volume commerciale mc. 945,46.
Fabbricato di forma rettangolare posto ad ovest :
- volume residenziale comprensivo di ascensori, scale e corridoi condominiali, pari a mc. 6.790,50;
- volume commerciale mc. 915,20.
Fabbricato di forma pressoché triangolare posto al centro :
- volume commerciale piano rialzato, comprensivo di ascensore, scale e corridoio condominiali, pari a mc. 1.128,38;
- volume direzionale piano primo, comprensivo di ascensore, vani scale e corridoio condominiali, pari a mc. 1.277,72.
Atteso quanto sopra, il volume residenziale complessivo è pari a mc. 13.612,76, il volume commerciale complessivo è pari a mc. 2.989,04 ed il volume direzionale complessivo è pari a mc. 1.277,72 . Pertanto gli edifici in elevazione risultano avere una volumetria totale pari a mc. 17.879,52 .
L'intero piano seminterrato risulta essere adibito a parcheggio privato, per la superficie pari a mq. 2.048,89 a destinazione residenziale / direzionale e per la restante superficie pari a mq. 996,34 a destinazione commerciale .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quanto oggetto della presente procedura risulta correttamente intestato ala Società esecutata per l'intera ed esclusiva proprietà .
L'attuale censimento, Foglio 40, Particella 1333, categoria F3 (unità in corso di costruzione), deriva da Costituzione del 31/10/2024, Pratica n. PI0075904 in atti dal 04/11/2024, che a sua volta deriva dalla Particella 1333, categoria F6 (fabbricato in attesa di dichiarazione), Costituzione del 12/09/2024, Pratica n. PI0064795 (n. 64793.1/2024) .

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

La Particella 1333 è stata originata dalla soppressione della Particella 1140 avvenuta con Tipo Mappale del 12/09/2024, Pratica n. PI0064793 in atti dal 12/09/2024, presentato il 12/09/2024 per nuova costruzione (n. 64793.1/2024) .
La Particella 1140 deriva dalla soppressione della Particella 152 avvenuta con Frazionamento del 30/01/2007, Pratica n. PI0014440 in atti dal 30/01/2007 (n. 14440.1/2007) .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	1333			F3						

Corrispondenza catastale

Considerato che :
- l'atto di pignoramento immobiliare ha come oggetto un bene censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto nel Foglio 40, Particella 1140, con mappa catastale priva di qualsiasi costruzione;
- sul bene di cui sopra insiste un compendio immobiliare, in stato di abbandono da molti anni con opere non ultimate, formato da due fabbricati posti a L, elevati su quattro piani fuori terra, e da un corpo di fabbrica centrale di forma pressoché triangolare elevato su due piani fuori terra, con zoccolatura di base al piano seminterrato .
Atteso quanto sopra, lo scrivente ha fatto istanza all'Ill.mo G.E., di autorizzazione per eseguire l'aggiornamento catastale, comprensivo di pratica PREGEO per l'inserimento del compendio immobiliare nella mappa catastale (soppressione della Particella 1140 e costituzione della Particella 1333) e successiva pratica DOCFA, corredata di elaborato planimetrico, per la costituzione, al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto, di unità immobiliare avente categoria catastale F3 (unità in corso di costruzione) .

PRECISAZIONI

Sono state richieste visure storiche catastali, estratti cartografici del vigente strumento urbanistico e della mappa catastale, ispezioni ipotecarie, istanza di accesso agli atti al Comune di Castelfranco di Sotto per la ricerca, visione e copia della documentazione urbanistica, oltre a redigere e presentare pratiche PREGEO e DOCFA per l'aggiornamento catastale in precedenza riportato .

PATTI

Dall'esame degli atti si evidenzia che il compendio immobiliare da periziare è assoggettato agli obblighi, limiti e limitazioni nascenti dalla Convenzione Amministrativa a rogito del Segretario Comunale di Castelfranco di Sotto del 27/04/2006, repertorio 6615, registrata a San Miniato il 05/05/2006, trascritta a Pisa il 17/05/2006 al n. 6633 del registro particolare, per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, relativa all'area posta in Castelfranco di Sotto - Via Usciana - UTOE P3A ISOLATO N. 7 "LA SIRENETTA" .

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

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un complesso immobiliare in corso di costruzione, in completo stato di abbandono da alcuni anni, in cattivo stato di manutenzione e conservazione . Si articola in tre blocchi funzionali, di cui due di forma rettangolare disposti a "L" e l'altro di forma pressoché triangolare ubicato al centro, con zoccolatura di base al piano seminterrato adibito ad autorimessa . Si evidenzia l'impossibilità di accesso a quest'ultimo piano causa la presenza di acqua stagnante sull'intera superficie, riscontrata in entrambi i sopralluoghi effettuati congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa (15/03/2023 e 19/01/2024) .
I fabbricati in elevazione risultano ultimati nella parte strutturale, con tamponamento esterno in muratura, dotati di partizioni interne .
Le opere solo parzialmente realizzate nei due edifici disposti a L riguardano gli intonaci interni, i telai delle aperture esterne e relative soglie e davanzali, formazione di tracce e predisposizione degli impianti idrico, elettrico, sanitario, di riscaldamento e di climatizzazione . Entrambi gli edifici hanno copertura piana con parapetti in cemento armato . Quello posto a sud ha guaina impermeabilizzante in pessimo stato di conservazione, quello posto ad ovest ha pavimentazione galleggiante in mattonelle di graniglia . Su quest'ultimo si evidenzia la presenza di numerosi materiali quali soglie, davanzali, telai aperture esterne, ecc. .
Il corpo di fabbrica centrale, di forma pressoché triangolare, è privo di intonaci, soglie e davanzali, tracce e predisposizioni impianti . La copertura ha la medesima tipologia costruttiva degli altri fabbricati ed è dotata di guaina impermeabilizzante, anche in questo caso in pessimo stato di conservazione .
Le opere da realizzare comprendono anche tutte le finiture esterne, oltre a recinzioni, camminamenti, verde e tutte quelle opere oggetto della citata Convenzione Amministrativa, ad eccezione dell'impianto di sollevamento che è stato realizzato completamente interrato lungo la via Usciana .
Si evidenzia che prima di porre in atto gli interventi per il completamento dei lavori, si rende necessaria la revisione e verifica di quanto realizzato al fine di valutarne il suo utilizzo o eventuale rifacimento e/o adeguamento .

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare in oggetto costituisce un organismo edilizio indipendente, pertanto non risulta avere parti a comune con altre unità immobiliari .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non si rileva per gli immobili in oggetto l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici, ad eccezione della citata Convezione stipulata con il Comune di Castelfranco di Sotto in data 27/04/2006, repertorio 6615, trascritta a Pisa il 17/05/2006 al n. 6633 del registro particolare .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal riscontro della documentazione urbanistica fornita dal Comune di Castelfranco di Sotto, il complesso immobiliare è stato realizzato con fondazioni in cemento armato del tipo a platea gettata in opera . La struttura portante in elevazione di pilastri e travi è in cemento armato gettato in opera, con solai di piano in latero-cemento, copertura anch'essa con solaio in laterizio armato e scale interne di collegamento tra i piani in cemento armato . I corpi ascensore sono realizzati in cemento armato facciavista con orditura verticale . I tamponamenti esterni eseguiti in muratura di laterizio termico, balconi e parapetti in cemento armato . Le pareti divisorie interne cono state realizzate in muratura di laterizio di vario spessore .

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero complesso immobiliare risulta libero non occupato da terzi, in stato di abbandono da alcuni anni, con presenza di materiali di vario genere .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/07/2005** al **03/08/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			29/07/2005		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	22/07/2006		10537
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di	04/07/2006	40	366
Dal **03/08/2007** al **28/09/2009**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			03/08/2007	22663	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			04/08/2007		11158
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/09/2009**	**** Omissis ****	**Trasformazione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/09/2009	55478	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			26/10/2009		12534
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Come riportato nella relazione notarile in atti, l'accettazione tacita di eredità di ********** è avvenuta in virtù di atto ai rogiti del Dott. Notaio ********** del 03/08/2007, trascritto a Pisa il 04/08/2007 al n. 11159 del registro particolare .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
  Iscritto a ***** il 04/08/2007
  Reg. gen. 19052 - Reg. part. 5186
  Quota: 1/1
  Importo: € 15.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.500.000,00
  Note: Con atto di trasformazione di società a rogito del Dott. Notaio ********** del 28/09/2009, trascritto a ********** il 26/10/2009 al n. 12534 del registro particolare la società ********** assume la seguente e attuale denominazione ********** .
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a ***** il 13/04/2011
  Reg. gen. 6371 - Reg. part. 1309
  Quota: 1/1
  Importo: € 15.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.500.000,00
  Note: In riferimento alla presente formalità si segnalano le seguenti annotazioni : - n. 2395 del 10/08/2011; - n. 3223 del 16/11/2011; - n. 272 del 27/01/2012; - n. 498 del 28/02/2012; - n. 733 del 30/03/2012; - n. 1373 del 11/07/2012; - n. 2710 del 27/11/2012.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a ***** il 29/04/2022
  Reg. gen. 8746 - Reg. part. 6306
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oltre a quanto sopra, negli atti della procedura, è presente atto di intervento nella procedura nell'interesse di **** Omissis ****, quale creditore nei confronti della **** Omissis **** della somma di €. 266.102,24, oltre successive occorrende ed interessi maturandi, in forza dell'atto di precetto notificato in data 20/01/2023 fondato sulla sentenza di condanna al pagamento della predetta somma n. 1138/2022, emessa dal Tribunale di Pisa in data 16/09/2022 e depositata il 23/09/2022 .

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area del compendio immobiliare pignorato è individuata nello strumento urbanistico all'interno della U.T.O.E. P3A Isolato 7 . In particolare risulta inserita nel Piano di Recupero denominato "La Sirenetta" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 101 del 28/12/2005 di cui alla Convenzione stipulata ai rogiti del Segretario Comunale in data 27/04/2006, repertorio n. 6615, registrata a San Miniato il 05/05/2006 al n. 332 serie 1, trascritta a Pisa il 17/05/2006 ai n.ri 11032/6633 .

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. L'immobile non risulta agibile.

Oggetto della presente procedura è un complesso immobiliare in corso di costruzione, in completo stato di abbandono da alcuni anni, formato da tre blocchi funzionali di cui due di forma rettangolare disposti a L, con destinazione commerciale e residenziale e l'altro di forma pressoché triangolare posto al centro, con destinazione commerciale e direzionale, con zoccolatura di base al piano seminterrato interamente adibita a autorimessa coperta privata, soggetta alla richiesta del certificato di prevenzioni incendi .
Quanto sopra è stato oggetto al rilascio dei seguenti titoli abilitativi da parte del Comune di Castelfranco di Sotto :
- Permesso di Costruire n. 165 del 29/10/2008, pratica edilizia n. 311/2006 per la costruzione di fabbricati a destinazione mista nell'Isolato 7 comparto B UTOE P3A ;
- Variante n. 1 - Permesso di Costruire n. 187 del 04/11/2009 ;
- Variante n. 2 - Permesso di Costruire n. 220 del 18/10/2012 .
Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al piano di recupero "LA SIRENETTA" - UTOE P3A Isolato n° 7, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 145 del 28/02/2008 .
Oltre a quanto sopra è stata presentata al Comune di Castelfranco di Sotto Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 08/02/2012, prot. gen. n. 2296, pratica edilizia n. 34/2012 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come in precedenza riportato i fabbricati periziati sono stati completati nella parte strutturale in elevazione dotati di tamponamenti esterni e pareti divisorie interne, privi di tutti gli impianti e delle finiture . Si evidenzia che i termini della fine lavori previsti nei titoli edilizi di cui sopra, risultano scaduti da alcuni anni .
Dal punto di vista urbanistico è richiesto ulteriore titolo abilitativo per il completamento delle opere, previa verifica delle norme intervenute con eventuale adeguamento degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione originariamente versati .
Si evidenzia che l'acquirente dovrà porre in atto tutte gli accertamenti necessari al fine di riscontrare l'effettiva utilizzabilità delle opere realizzate, oltre a verificarne la stabilità e salubrità .

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

Si precisa infine che il compendio immobiliare è assoggettato all'adempimento di quanto previsto nella Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'area posta in Castelfranco di Sotto - Via Usciana - UTOE P3A ISOLATO N. 7 "La Sirenetta", in virtù di atto a rogito del Segretario Comunale di Castelfranco di Sotto, Dott. Parenti Michele, del 27/04/2006, repertorio 6615, registrato a San Miniato il 05/05/2006 al n. 332, serie 1, trascritto a Pisa il 17/05/2006 al n. 11032 del Registro Generale e n. 6633 Registro Particolare .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Usciana
Trattasi di complesso immobiliare in corso di costruzione, in completo stato di abbandono da alcuni anni, di proprietà della società esecutata, posto nel Comune di Castelfranco di Sotto, via Usciana s.n.c., edificato con Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "La Sirenetta", definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28.12.2005, di cui alla Convenzione stipulata dal Segretario Generale del Comune di Castelfranco in data 27/04/2006, repertorio 6615, registrata a San Miniato in data 05/05/2006 al n. 332, serie 1 e trascritta a Pisa il 17/05/2006 ai nn. 6633/11032 . Lo scopo di detto Piano di Recupero era la riqualificazione dell'area occupata dell'ex impianto di depurazione biologico del Capoluogo, recuperando spazi utili per un nuovo insediamento . La progettazione depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto (Permesso di Costruire n. 165 del 29/10/2008 e successive varianti), prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare articolato in tre blocchi funzionali, di cui due di forma rettangolare disposti a "L" e l'altro di forma pressoché triangolare ubicato al centro . I due blocchi di forma rettangolare si elevano su quattro piani fuori terra, mentre il blocco centrale si articola su due piani fuori terra con zoccolatura di base al piano seminterrato, estesa sull'intera superficie oggetto della progettazione, adibita ad autorimessa coperta privata . Entrando nel dettaglio, la progettazione depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto prevedeva una superficie coperta complessiva dei piani fuori terra pari a mq. 1.637,40 ed una superficie di calpestio complessiva pari a mq. 4.726,14 . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il fabbricato di forma rettangolare posto a sud risulta composto, al piano terra da quattro negozi e altrettante unità abitative, mentre ai piani superiori da sette unità abitative per ciascun piano, aventi metrature tra loro differenti, oltre a vano scale, corridoi e due ascensori . Le unità immobiliari al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 3 unità abitative aventi superficie utile rispettivamente di mq. 66,54, mq. 62,39 e di mq. 59,33, da soggiorno/pranzo con cottura, ripostiglio, disimpegno, w.c. e due camere; - n. 1 unità abitativa della superficie utile di mq. 48,98, da soggiorno/pranzo con cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, w.c., camera con locale armadi; - n. 4 unità immobiliari adibite negozi, aventi superficie utile del locale principale rispettivamente di mq. 64,00, mq. 65,98, mq. 45,11 e di mq. 62,14, tutte corredate di anti w.c. e w.c. . Le sette unità abitative, costituenti ciascuno dei piani superiori, risultano così rappresentate : - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 66,68; - soggiorno/pranzo con cottura e balcone, disimpegno, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 55,50; - soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 65,96; - soggiorno/pranzo con cottura e balcone, disimpegno reparto notte, ripostiglio, w.c., due camere, di cui una dotata di balcone, ulteriore disimpegno, w.c. e camera/studio,

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

per una superficie utile di mq. 92,03; - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. ed una camera, per una superficie utile di mq. 42,87; - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, due w.c. e tre camere, di cui una dotata di balcone, per una superficie utile di mq. 84,09; - soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio e balcone, disimpegno, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 59,20 . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il fabbricato di forma rettangolare posto ad ovest risulta composto, al piano terra da quattro negozi e altrettante unità abitative, mentre ai piani superiori da nove unità abitative per ciascun piano, aventi metrature tra loro differenti, oltre a vano scale, corridoi ed un ascensore . Le unità immobiliari al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 2 unità abitative della superficie utile di mq. 62,64 ciascuna, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità abitative della superficie utile di mq. 66,42 ciascuna, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, w.c. e due camere; - n. 4 unità immobiliari adibite negozi, aventi superficie utile del locale principale rispettivamente di mq. 58,22, mq. 55,98, mq. 55,98 e di mq. 61,44, tutte corredate di anti w.c. e w.c. . Le nove unità abitative, costituenti ciascuno dei piani superiori, risultano così rappresentate : Piano Primo - n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,65 da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 50,42 da soggiorno/pranzo con cottura e balcone, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 62,72 da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 3 unità della superficie utile di 38,22, mq. 37,76 e mq. 38,08, da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, w.c. e camera; - n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,51, da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere . Piani Secondo e Terzo - n. 1 unità della superficie uitle di mq. 62,65 da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 50,42 da soggiorno/pranzo con cottura e balcone, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 62,72 da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 3 unità della superficie utile di 38,22, mq. 38,32 e mq. 38,08, da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, w.c. e camera; - n. 1 unità della superficie utile di mq. 59,21, da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il corpo di fabbrica centrale, di forma pressoché triangolare, è composto, al piano terra da quattro negozi ed al piano primo da altrettante unita adibite ad uffici, oltre a vano scale, corridoi ed ascensore . Le unità al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 3 unità ciascuna della superficie utile di mq. 69,60, mq. 57,14 e mq. 32,67, da un locale principale tutte corredate di anti w.c. e w.c.; - n. 1 unità da due locali principali per una superficie utile complessiva di mq. 67,47, dotata di anti w.c. e w.c. . Le unità al piano primo risultano così rappresentate : - n. 3 unità ciascuna della superficie utile di mq. 69,60, mq. 57,14 e mq. 32,67, da un locale principale tutte corredate di anti w.c. e w.c.; - n. 1 unità da due locali principali per una superficie utile complessiva di mq. 67,47, dotata di anti w.c. e w.c. . Il piano seminterrato, che si estende sull'intera area dove sorgono i fabbricati di cui sopra, è interamente adibito a parcheggio, in parte di pertinenza delle unità residenziali e direzionali ed in parte a servizio delle attività commerciali, oltre alla viabilità, rampe di accesso, vani scale e ascensori . Nel Piano di Recupero in precedenza indicato, è previsto inoltre anche lo spostamento dell'impianto di sollevamento, opera già realizzata, oltre alla realizzazione di tratto di viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1333, Categoria F3

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

Tenuto conto che per la stima del compendio immobiliare in oggetto non è stato possibile reperire alcuna compravendita di immobili simili, la valutazione verrà effettuata analizzando i seguenti punti :

a) osservazione dei Permessi di Costruire approvati dal Comune di Castelfranco di Sotto;

b) tipologia costruttiva e stato dell'opera del compendio immobiliare;

c) ubicazione;

e) consistenza .

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

- Punto a)

La progettazione approvata e rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto (Permesso di Costruire n. 165 del 29/10/2008 e successive varianti), prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare articolato in tre blocchi funzionali, di cui due di forma rettangolare disposti a "L" e l'altro di forma pressoché triangolare ubicato al centro . I due blocchi di forma rettangolare si elevano su quattro piani fuori terra, mentre il blocco centrale si articola su due piani fuori terra con zoccolatura di base al piano seminterrato, estesa sull'intera superficie oggetto della progettazione, adibita ad autorimessa coperta privata . Ciascuno dei due blocchi di forma rettangolare al piano terra è formato da quattro unità adibite a negozio e quattro unità abitative . Per quanto riguarda i restanti piani, il corpo di fabbrica posto a sud da sette unità immobiliari residenziali per ciascun piano, mentre il corpo di fabbrica posto ad ovest da nove unità residenziali per ciascun piano . Il corpo di fabbrica centrale, al piano terra è composto da tre unità adibite a negozi, ed al piano primo da altrettante unità adibite ad ufficio . Il piano seminterrato, come in precedenza indicato, da autorimessa coperta in parte ad esclusivo servizio delle unità residenziali / direzionali ed in parte a servizio delle attività commerciali . Il tutto corredato da camminamenti, viabilità, rampe di accesso, corpi ascensore, vani scala, corridoi e spazi condominiali .

Punto b)

Il complesso immobiliare è stato realizzato con fondazioni in cemento armato del tipo a platea gettata in opera . La struttura portante in elevazione di pilastri e travi è in cemento armato gettato in opera, con solai di piano in latero-cemento, copertura anch'essa con solaio in laterizio armato e scale interne di collegamento tra i piani in cemento armato . I corpi ascensore sono realizzati in cemento armato facciavista con orditura verticale . I tamponamenti esterni eseguiti in muratura di laterizio termico, balconi e parapetti in cemento armato . Le pareti divisorie interne cono state realizzate in muratura di laterizio di vario spessore .

Le opere solo parzialmente realizzate nei due edifici disposti a L riguardano gli intonaci interni, i telai delle aperture esterne e relative soglie e davanzali, formazione di tracce e predisposizione degli impianti idrico, elettrico, sanitario, di riscaldamento e di climatizzazione . Entrambi gli edifici hanno copertura piana con parapetti in cemento armato . Quello posto a sud ha guaina impermeabilizzante in pessimo stato di conservazione, quello posto ad ovest ha pavimentazione galleggiante in mattonelle di graniglia . Su quest'ultimo si evidenzia la presenza di numerosi materiali quali soglie, davanzali, telai aperture esterne, ecc. .

Il corpo di fabbrica centrale è privo di intonaci, soglie e davanzali, tracce e predisposizioni impianti . La copertura ha la medesima tipologia costruttiva degli altri fabbricati ed è dotata di guaina impermeabilizzante, anche in questo caso in pessimo stato di conservazione .

Le opere da realizzare comprendono anche tutte le finiture esterne, oltre a recinzioni, camminamenti, verde e tutte quelle opere oggetto della citata Convenzione Amministrativa, ad eccezione dell'impianto di sollevamento che è stato realizzato completamente interrato lungo la via Usciana .

Si evidenzia che prima di porre in atto gli interventi per il completamento dei lavori, si rende necessaria la revisione e verifica di quanto realizzato al fine di valutarne il suo utilizzo o eventuale rifacimento e/o adeguamento .

Punto c)

Il complesso immobiliare è posto nelle immediate vicinanze del centro abitato del Comune di Castelfranco di Sotto, in zona adeguatamente servita dalla viabilità pubblica con presenza, a breve distanza, di servizi primari quali farmacia, banche, poste, ecc. .

Punto d)

La volumetria assunta come riferimento per le valutazioni estimative è stata ricavata dagli elaborati grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 220 del 18/10/2012 (variante n. 2 al Permesso di Costruire n. 165 del 29/10/2008), al fine di consentire la formulazione del giudizio di stima . Le possibili eventuali differenze con lo stato di fatto sono state tenute in considerazione nell'applicazione del costo delle opere realizzate .

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

La volumetria realizzata, ricavata come sopra indicato, risulta essere di circa 27.000 mc., comprensiva del piano seminterrato e dei piani in elevazione .

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura esecutiva viene determinato ricercando il costo di costruzione delle opere realizzate, del prezzo di mercato delle aree a destinazione residenziale/commerciale/direzionale, dei deterioramenti attualmente apprezzabili e di quanto previsto nella citata Convezione Amministrativa a cui è assoggetta l'intera opera edilizia .

Stima dei costi :

- costo area (Particella 1333 ex Particella 1140) mq. 6.095,00 mq. x €./mq. 200,00 =.....1.219.000,00 €.
- oneri concessori corrisposti.....234.227,78 €.
- costo delle opere realizzate 40% x mc. 27.000,00 x €./mc. 400,00 =.....4.320.000,00 €.
- oneri concessori da corrispondere per opere di urbanizzazione non realizzate.....- 102.000,00 €.
- deterioramenti apprezzabili -20% x 4.320.00,00 =.....- 864.000,00 €.

==========

Costo Totale.....4.807.227,78 €.

Valore finale di stima: **€ 4.807.227,78 che si arrotonda ad € 4.800.000,00**

(**Euro quattromilioniottocentomila//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.

San Giuliano Terme, li 03/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arrighi Giacomo

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Nota di trascrizione atto di provenienza
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Pratiche aggiornamento catastale
- ✓ Visure catastali storiche
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Estratto cartografico del vigente strumento urbanistico comunale
- ✓ Estratto Google Earth
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Castelfranco di Sotto
- ✓ Riprese fotografiche del compendio immobiliare pignorato

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Usciana
  Trattasi di complesso immobiliare in corso di costruzione, in completo stato di abbandono da alcuni anni, di proprietà della società esecutata, posto nel Comune di Castelfranco di Sotto, via Usciana s.n.c., edificato con Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "La Sirenetta", definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28.12.2005, di cui alla Convenzione stipulata dal Segretario Generale del Comune di Castelfranco in data 27/04/2006, repertorio 6615, registrata a San Miniato in data 05/05/2006 al n. 332, serie 1 e trascritta a Pisa il 17/05/2006 ai nn. 6633/11032 . Lo scopo di detto Piano di Recupero era la riqualificazione dell'area occupata dell'ex impianto di depurazione biologico del Capoluogo, recuperando spazi utili per un nuovo insediamento . La progettazione depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto (Permesso di Costruire n. 165 del 29/10/2008 e successive varianti), prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare articolato in tre blocchi funzionali, di cui due di forma rettangolare disposti a "L" e l'altro di forma pressoché triangolare ubicato al centro . I due blocchi di forma rettangolare si elevano su quattro piani fuori terra, mentre il blocco centrale si articola su due piani fuori terra con zoccolatura di base al piano seminterrato, estesa sull'intera superficie oggetto della progettazione, adibita ad autorimessa coperta privata . Entrando nel dettaglio, la progettazione depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto prevedeva una superficie coperta complessiva dei piani fuori terra pari a mq. 1.637,40 ed una superficie di calpestio complessiva pari a mq. 4.726,14 . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il fabbricato di forma rettangolare posto a sud risulta composto, al piano terra da quattro negozi e altrettante unità abitative, mentre ai piani superiori da sette unità abitative per ciascun piano, aventi metrature tra loro differenti, oltre a vano scale, corridoi e due ascensori . Le unità immobiliari al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 3 unità abitative aventi superficie utile rispettivamente di mq. 66,54, mq. 62,39 e di mq. 59,33, da soggiorno/pranzo con cottura, ripostiglio, disimpegno, w.c. e due camere; - n. 1 unità abitativa della superficie utile di mq. 48,98, da soggiorno/pranzo con cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, w.c., camera con locale armadi; - n. 4 unità immobiliari adibite negozi, aventi superficie utile del locale principale rispettivamente di mq. 64,00, mq. 65,98, mq. 45,11 e di mq. 62,14, tutte corredate di anti w.c. e w.c. . Le sette unità abitative, costituenti ciascuno dei piani superiori, risultano così rappresentate : - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 66,68; - soggiorno/pranzo con cottura e balcone, disimpegno, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 55,50; - soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 65,96; - soggiorno/pranzo con cottura e balcone, disimpegno reparto notte, ripostiglio, w.c., due camere, di cui una dotata di balcone, ulteriore disimpegno, w.c. e camera/studio, per una superficie utile di mq. 92,03; - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. ed una camera, per una superficie utile di mq. 42,87; - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, due w.c. e tre camere, di cui una dotata di balcone, per una superficie utile di mq. 84,09; - soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio e balcone, disimpegno, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 59,20 . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il fabbricato di forma rettangolare posto ad ovest risulta composto, al piano terra da quattro negozi e altrettante unità abitative, mentre ai piani superiori da nove unità abitative per ciascun piano, aventi metrature tra loro differenti, oltre a vano scale, corridoi ed un ascensore . Le unità immobiliari al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 2 unità abitative della superficie utile di mq. 62,64 ciascuna, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità abitative della superficie utile di mq. 66,42 ciascuna, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, w.c. e due camere; - n. 4 unità immobiliari adibite negozi, aventi superficie utile del locale principale rispettivamente di mq. 58,22, mq. 55,98, mq. 55,98 e di mq.

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

61,44, tutte corredate di anti w.c. e w.c. . Le nove unità abitative, costituenti ciascuno dei piani superiori, risultano così rappresentate : Piano Primo - n. 1 unità della superficie uitle di mq. 62,65 da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 50,42 da soggiorno/pranzo con cottura e balcone, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 62,72 da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 3 unità della superficie utile di 38,22, mq. 37,76 e mq. 38,08, da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, w.c. e camera; - n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,51, da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere . Piani Secondo e Terzo - n. 1 unità della superficie uitle di mq. 62,65 da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 50,42 da soggiorno/pranzo con cottura e balcone, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 62,72 da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 3 unità della superficie utile di 38,22, mq. 38,32 e mq. 38,08, da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, w.c. e camera; - n. 1 unità della superficie utile di mq. 59,21, da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il corpo di fabbrica centrale, di forma pressoché triangolare, è composto, al piano terra da quattro negozi ed al piano primo da altrettante unita adibite ad uffici, oltre a vano scale, corridoi ed ascensore . Le unità al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 3 unità ciascuna della superficie utile di mq. 69,60, mq. 57,14 e mq. 32,67, da un locale principale tutte corredate di anti w.c. e w.c.; - n. 1 unità da due locali principali per una superficie utile complessiva di mq. 67,47, dotata di anti w.c. e w.c. . Le unità al piano primo risultano così rappresentate : - n. 3 unità ciascuna della superficie utile di mq. 69,60, mq. 57,14 e mq. 32,67, da un locale principale tutte corredate di anti w.c. e w.c.; - n. 1 unità da due locali principali per una superficie utile complessiva di mq. 67,47, dotata di anti w.c. e w.c. . Il piano seminterrato, che si estende sull'intera area dove sorgono i fabbricati di cui sopra, è interamente adibito a parcheggio, in parte di pertinenza delle unità residenziali e direzionali ed in parte a servizio delle attività commerciali, oltre alla viabilità, rampe di accesso, vani scale e ascensori . Nel Piano di Recupero in precedenza indicato, è previsto inoltre anche lo spostamento dell'impianto di sollevamento, opera già realizzata, oltre alla realizzazione di tratto di viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1333, Categoria F3 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) . Destinazione urbanistica: l'area del compendio immobiliare pignorato è individuata nello strumento urbanistico all'interno della U.T.O.E. P3A Isolato 7 . In particolare risulta inserita nel Piano di Recupero denominato "La Sirenetta" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 101 del 28/12/2005 di cui alla Convenzione stipulata ai rogiti del Segretario Comunale in data 27/04/2006, repertorio n. 6615, registrata a San Miniato il 05/05/2006 al n. 332 serie 1, trascritta a Pisa il 17/05/2006 ai n.ri 11032/6633 .

Prezzo base d'asta: **€ 4.800.000,00**

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

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 4.800.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Usciana		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1333, Categoria F3		
Stato conservativo:	Trattasi di un complesso immobiliare in corso di costruzione, in completo stato di abbandono da alcuni anni, in cattivo stato di manutenzione e conservazione . Si articola in tre blocchi funzionali, di cui due di forma rettangolare disposti a "L" e l'altro di forma pressoché triangolare ubicato al centro, con zoccolatura di base al piano seminterrato adibito ad autorimessa . Si evidenzia l'impossibilità di accesso a quest'ultimo piano causa la presenza di acqua stagnante sull'intera superficie, riscontrata in entrambi i sopralluoghi effettuati congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa (15/03/2023 e 19/01/2024) . I fabbricati in elevazione risultano ultimati nella parte strutturale, con tamponamento esterno, dotati di partizioni interne . Le opere solo parzialmente realizzate nei due edifici disposti a L riguardano gli intonaci interni, i telai delle aperture esterne e relative soglie e davanzali, formazione di tracce e predisposizione degli impianti idrico, elettrico, sanitario, di riscaldamento e di climatizzazione . Entrambi gli edifici hanno copertura piana con parapetti in cemento armato . Quello posto a sud ha guaina impermeabilizzante in pessimo stato di conservazione, quello posto ad ovest ha pavimentazione galleggiante in mattonelle di graniglia . Su quest'ultimo si evidenzia la presenza di numerosi materiali quali soglie, davanzali, telai aperture esterne, ecc. . Il corpo di fabbrica centrale, di forma pressoché triangolare, è privo di intonaci, soglie e davanzali, tracce e predisposizioni impianti . La copertura ha la medesima tiplogia costruttive degli altri fabbricati ed è dotata di guaina impermeabilizzante, anche in questo caso in pessimo stato di conservazione . Le opere da realizzare comprendono anche tutte le finiture esterne, oltre a recinzioni, camminamenti, verde e tutte quelle opere oggetto della citata Convenzione Amministrativa, ad eccezione dell'impianto di sollevamento che è stato realizzato completamente interrato lungo la via Usciana . Si evidenzia che prima di porre in atto gli interventi per il completamento dei lavori, si rende necessaria la revisione e verifica di quanto realizzato al fine di valutarne il suo utilizzo o eventuale rifacimento e/o adeguamento .		
Descrizione:	Trattasi di complesso immobiliare in corso di costruzione, in completo stato di abbandono da alcuni anni, di proprietà della società esecutata, posto nel Comune di Castelfranco di Sotto, via Usciana s.n.c., edificato con Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "La Sirenetta", definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28.12.2005, di cui alla Convenzione stipulata dal Segretario Generale del Comune di Castelfranco in data 27/04/2006, repertorio 6615, registrata a San Miniato in data 05/05/2006 al n. 332, serie 1 e trascritta a Pisa il 17/05/2006 ai nn. 6633/11032 . Lo scopo di detto Piano di Recupero era la riqualificazione dell'area occupata dell'ex impianto di depurazione biologico del Capoluogo, recuperando spazi utili per un nuovo insediamento . La progettazione depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto (Permesso di Costruire n. 165 del 29/10/2008 e successive varianti), prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare articolato in tre blocchi funzionali, di cui due di forma rettangolare disposti a "L" e l'altro di forma pressoché triangolare ubicato al centro . I due blocchi di forma rettangolare si elevano su quattro piani fuori terra, mentre il blocco centrale si articola su due piani fouri terra con zoccolatura di base al piano seminterrato, estesa sull'intera superficie oggetto della progettazione, adibita ad autorimessa coperta privata . Entrando nel dettaglio, la progettazione depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto prevedeva una superficie coperta complessiva dei piani fouri terra pari a mq. 1.637,40 ed una superficie di calpestio complessiva pari a mq. 4.726,14 . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il fabbricato di forma rettangolare posto a sud risulta composto, al piano terra da quattro negozi e altrettante unità abitative, mentre ai piani superiori da sette unità abitative per ciascun piano, aventi metrature tra loro differenti, oltre a vano scale, corridoi e due ascensori. Le unità immobiliari al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 3 unità abitative aventi superficie utile rispettivamente di mq. 66,54, mq. 62,39 e di mq. 59,33, da soggiorno/pranzo con cottura, ripostiglio, disimpegno, w.c. e due camere; - n. 1 unità abitativa della superficie utile di mq. 48,98, da soggiorno/pranzo con cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, w.c., camera con locale armadi; - n. 4 unità immobiliari adibite negozi, aventi superficie utile del locale principale rispettivamente di mq. 64,00, mq. 65,98, mq. 45,11 e di mq. 62,14, tutte corredate di anti w.c. e w.c. . Le sette unità abitative, costituenti ciascuno dei piani superiori, risultano così rappresentate : - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 66,68; - soggiorno/pranzo con cottura e balcone, disimpegno, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq.		

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

	55,50; - soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 65,96; - soggiorno/pranzo con cottura e balcone, disimpegno reparto notte, ripostiglio, w.c., due camere, di cui una dotata di balcone, ulteriore disimpegno, w.c. e camera/studio, per una superficie utile di mq. 92,03; - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. ed una camera, per una superficie utile di mq. 42,87; - soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, due w.c. e tre camere, di cui una dotata di balcone, per una superficie utile di mq. 84,09; - soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio e balcone, disimpegno, w.c. e due camere, per una superficie utile di mq. 59,20 . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il fabbricato di forma rettangolare posto ad ovest risulta composto, al piano terra da quattro negozi e altrettante unità abitative, mentre ai piani superiori da nove unità abitative per ciascun piano, aventi metrature tra loro differenti, oltre a vano scale, corridoi ed un ascensore . Le unità immobiliari al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 2 unità abitative della superficie utile di mq. 62,64 ciascuna, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità abitative della superficie utile di mq. 66,42 ciascuna, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, w.c. e due camere; - n. 4 unità immobiliari adibite negozi, aventi superficie utile del locale principale rispettivamente di mq. 58,22, mq. 55,98, mq. 55,98 e di mq. 61,44, tutte corredate di anti w.c. e w.c. . Le nove unità abitative, costituenti ciascuno dei piani superiori, risultano così rappresentate : Piano Primo - n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,65 da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 50,42 da soggiorno/pranzo con cottura e balcone, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 62,72 da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 3 unità della superficie utile di 38,22, mq. 37,76 e mq. 38,08, da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, w.c. e camera; - n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,51, da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere . Piani Secondo e Terzo - n. 1 unità della superficie utile di mq. 62,65 da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 50,42 da soggiorno/pranzo con cottura e balcone, w.c. e due camere; - n. 2 unità ciascuna della superficie utile di mq. 62,72 da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere; - n. 3 unità della superficie utile di 38,22, mq. 38,32 e mq. 38,08, da soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, w.c. e camera; - n. 1 unità della superficie utile di mq. 59,21, da soggiorno/pranzo con balcone, cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c. e due camere . Dal riscontro degli elaborati grafici licenziati, il corpo di fabbrica centrale, di forma pressoché triangolare, è composto, al piano terra da quattro negozi ed al piano primo da altrettante unita adibite ad uffici, oltre a vano scale, corridoi ed ascensore . Le unità al piano terra sono rappresentate con le seguenti caratteristiche : - n. 3 unità ciascuna della superficie utile di mq. 69,60, mq. 57,14 e mq. 32,67, da un locale principale tutte corredate di anti w.c. e w.c.; - n. 1 unità da due locali principali per una superficie utile complessiva di mq. 67,47, dotata di anti w.c. e w.c. . Le unità al piano primo risultano così rappresentate : - n. 3 unità ciascuna della superficie utile di mq. 69,60, mq. 57,14 e mq. 32,67, da un locale principale tutte corredate di anti w.c. e w.c.; - n. 1 unità da due locali principali per una superficie utile complessiva di mq. 67,47, dotata di anti w.c. e w.c. . Il piano seminterrato, che si estende sull'intera area dove sorgono i fabbricati di cui sopra, è interamente adibito a parcheggio, in parte di pertinenza delle unità residenziali e direzionali ed in parte a servizio delle attività commerciali, oltre alla viabilità, rampe di accesso, vani scale e ascensori . Nel Piano di Recupero in precedenza indicato, è previsto inoltre anche lo spostamento dell'impianto di sollevamento, opera già realizzata, oltre alla realizzazione di tratto di viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico .
Vendita soggetta a IVA:	SI

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