



TRIBUNALE DI PISA



Perizia del C.T.U. Ing. Grossi Riccardo, nella procedura **10/2019**



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

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	4
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	4
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pisa (PI) - via del Fosso Vecchio	5
Lotto 1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	5
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	6
Confini	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	6
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	6
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	7
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	8
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	9
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	9
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	10
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	10
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	11
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	11
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	12



Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano.....	15
Lotto 2	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	21

INCARICO

In data 11/06/2019, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56128 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato C.T.U. e in data 12/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Pisa (PI) - via del Fosso Vecchio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Edificio ad uso uffici di pianta pressoché rettangolare sviluppato per un solo piano fuori terra ed accessibile da via Rotina per mezzo di strada privata. Internamente l'immobile, a cui si accede dal fronte sud, si articola in ingresso, n.5 vani ad uso ufficio, n.2 locali ad uso campionario, oltre ai servizi e ad un locale archivio (ricavato da una ex cabina di trasformazione dell'energia elettrica ormai dismessa). Sono annessi all'edificio principale:

- un manufatto elevato per un solo piano fuori terra, posto nelle vicinanze del fronte sud, costituito da n.2 locali ad uso ripostiglio fra loro indipendenti con accesso dall'esterno;
- un ampio resede di forma irregolare che circonda l'edificio su tutti i lati.

Il fabbricato sorge su di un lotto irregolare posto arretrato rispetto a via Rotina che collega la frazione di Latignano con la strada Provinciale 31 Lorenzana-Cucigliana: la zona è caratterizzata da abitazioni isolate di insediamento storico o di più recente costruzione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Capannone ad uso artigianale di pianta pressoché rettangolare sviluppato per un solo piano fuori terra ed accessibile da via Rotina per mezzo di strada privata e dal resede annesso al bene n.1.

Internamente l'immobile, a cui si accede dal fronte est, si articola in un unico ampio locale oltre a servizi e ripostiglio; internamente sul lato sud è presente un soppalco a struttura metallica. E' annesso all'edificio principale e disposto in adiacenza al fronte est, un modesto locale di deposito con accesso dall'esterno oltre al resede posto in aderenza sul fronte nord.

Il fabbricato sorge su di un lotto posto arretrato rispetto a via Rotina che collega la frazione di Latignano con la strada Provinciale 31 Lorenzana-Cucigliana: la zona è caratterizzata da abitazioni isolate di insediamento storico o di più recente costruzione.



La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PISA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO

Appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante sito nel Comune di Pisa, località Ospedaletto, via del Fosso Vecchio (per il primo tratto da via Maggiore di Oratoio denominata anche via delle Vacche).

Il terreno rientra all'interno del Piano Attuativo PA Pisa-Cascina - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto.

Il terreno si trova nella zona Industriale/Artigianale di Ospedaletto, un'area piuttosto eterogenea caratterizzata da capannoni artigianali destinati al commercio ma anche da fabbricati direzionali destinati ad uffici e servizi. La zona risulta ben collegata grazie alla Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI ed alla Via Emilia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano
 - **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

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

- ASTI
GIUDIZIARIE

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

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

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

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]


ASTE
GIUDIZIARIE®

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

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

L'unità in oggetto confina con residui beni della società concordataria (BENE N.2), proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e strada privata di accesso dalla via Rotina, s.s.a.


ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

L'unità in oggetto confina con residui beni della società concordataria (resede del BENE N.1), proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	171,93 mq	198,24 mq	1,00	198,24 mq	3,20 m	T
Locale di deposito	18,37 mq	21,75 mq	0,30	6,52 mq	2,35 m	T
Cortile	1055,00 mq	1055,00 mq	0,02	25,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:						229,86 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						229,86 mq


ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	283,80 mq	306,80 mq	1,00	306,80 mq	4,50 m	T
Locale di deposito	3,46 mq	4,13 mq	0,50	2,06 mq	2,40 m	T
Cortile	790,00 mq	790,00 mq	0,02	15,80 mq	0,00 m	T
Soppalco praticabile	30,20 mq	30,20 mq	0,60	18,12 mq	2,30 m	1
Totale superficie convenzionale:						342,78 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						342,78 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1996 al 04/04/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 569, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 214 mq Piano T
Dal 01/04/1999 al 22/04/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 569, Sub. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 2.496,42 Piano T
Dal 22/04/2005 al 20/06/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 569, Sub. 7 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 298 mq Rendita € 2.662,85 Piano T Graffato Particella 570 Sub 11 e Particella 728

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1993 al 17/05/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 93, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 276 mq Piano T Graffato Particella 570 Sub 2
Dal 17/05/1994 al 25/07/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 93, Sub. 5 Categoria C3 Cl.1, Cons. 286 mq Rendita € 974,87 Piano T Graffato Particella 570 Sub 2
Dal 25/07/1994 al 27/12/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 93, Sub. 5 Categoria C3 Cl.1, Cons. 286 mq Rendita € 974,87 Piano t Graffato Particella 570 Sub 2
Dal 27/12/1994 al 20/06/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 93, Sub. 5 Categoria C3 Cl.1, Cons. 286 mq Rendita € 974,87 Piano T Graffato Particella 570 Sub 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Catasto fabbricati (CF)													
Dati identificativi				Dati di classamento									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato		
	55	569	7		A10	1	8	310 mq	2662,85 €	T	P 570 Sub 11 e P 728		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale tranne per quanto di seguito riportato:

- la seconda porta entrando nell'edificio sul lato sinistro fra l'ingresso e l'ufficio adiacente risulta

tamponata;

- i due lucernari rappresentati tratteggiati nell'ufficio n.3 non risultano presenti: in questo modo non sono soddisfatti i requisiti illuminino-tecnici e quindi la destinazione "ufficio" non è consentita;
- la rampa ed il pianerottolo di accesso all'edificio risultano di dimensioni inferiori;
- lo spessore delle pareti del manufatto posto nelle vicinanze del fronte sud del fabbricato risulta inferiore a quanto rappresentato (circa 15cm).

Infine la rappresentazione in mappa risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi ed alla planimetria catastale: nella sagoma del fabbricato sono ancora riportati il w.c. che una volta esisteva all'angolo nord-est ed un annesso sul fronte principale (crollato e non più presente).

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	93	5		C3	1	283 mq	298 mq	974,87 €	T	Particella 570 Sub 2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale tranne per quanto di seguito riportato:

- la porta di ingresso all'antibagno si trova sulla parete nord e non su quella est;
- l'altezza interna del capannone risulta maggiore, circa 423cm nel punto più basso dei "cupolini";
- il soppalco a struttura metallica con scala di accesso in ferro sul lato sud non è rappresentato;
- le dimensioni interne del vano principale e del locale uffici risultano lievemente più ampie rispetto a quanto rappresentato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Lo stato conservativo del fabbricato risulta complessivamente discreto. Durante il sopralluogo sono state riscontrate in diversi ambienti macchie nel controffitto presumibilmente dovute ad infiltrazioni di pioggia dalla copertura. Nella parte bassa delle pareti perimetrali sia esternamente che internamente (seppure in maniera meno evidente) sono presenti distacchi e sfogliamenti localizzati di intonaco presumibilmente dovuti ad umidità di risalita. L'annesso invece si presenta in mediocri condizioni manutentive con diffusi distacchi di intonaco e segni di infiltrazioni dalla copertura.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO



Lo stato conservativo del fabbricato risulta complessivamente mediocre. Durante il soprallugo sono stati rilevati distacchi e sfogliamenti localizzati di intonaco sia internamente ed esternamente nella parte bassa delle pareti perimetrali (presumibilmente dovuti ad umidità di risalita) sia internamente nella parte alta delle pareti in prossimità dei cupolini della copertura presumibilmente dovuti ad infiltrazioni di pioggia dalla copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale, in particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la quota di proprietà di 1/4 su due appezzamenti di terreno posti a sud dell'edificio (Foglio 55 Particelle 570 sub 7 e Particella 569 sub 4) che costituiscono la strada di accesso da via Rotina.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale, in particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la quota di proprietà di 1/4 su due appezzamenti di terreno posti ad est dell'edificio (Foglio 55 Particelle 570 sub 7 e Particella 569 sub 4) che costituiscono la strada di accesso da via Rotina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Dalla documentazione in atti sono emerse le seguenti servitù:

- Servitù di passo a favore della proprietà del [REDACTED] sulla strada di accesso a via Rotina (Foglio 55 particella 570 sub 7 e particella 569 sub 4);
- Una porzione del resede già identificata al foglio 55 particella 569 sub 3 è gravata dal passo di una strada poderale, della larghezza complessiva di metri lineari 6, di cui metri lineari 3 gravanti sul suddetto resede; questo al fine di permettere l'accesso alle proprietà dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] Tale strada poderale è raggiungibile mediante servitù di passo costituita con Atto ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta di Pisa in data 27/12/1994, Rep. 37333, registrato in Pisa il 16/01/1995.
- Servitù di passo con ogni mezzo a favore delle proprietà [REDACTED]
[REDACTED] porzione triangolare del resede già identificata al foglio 55 particella 569 sub 6 ed alla particella 570 sub 5.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Dalla documentazione in atti sono emerse le seguenti servitù:

- Una porzione del resede (particella 570 sub 8 - da cui oggi sono derivati i sub 9 ed 11) è gravata dal passo di una strada poderale, della larghezza complessiva di metri lineari 6, di cui metri lineari 3 gravanti sul suddetto resede; questo al fine di permettere l'accesso alle proprietà dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] Tale strada poderale è raggiungibile mediante servitù di passo

costituita con Atto ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta di Pisa in data 27/12/1994, Rep. 37333, registrato in Pisa il 16/01/1995. Si precisa altresì che la stessa porzione di cortile è gravata per l'intera sua superficie da servitù di passo con ogni mezzo consentito a favore della proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Il fabbricato principale, sulla base di quanto è stato possibile visionare e della documentazione tecnica reperita, presenta struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate per l'edificio principale e piana per l'ex cabina elettrica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica. Impianto termico con ventilconvettori ed impianto di condizionamento, impianto elettrico sottotraccia; nei locali è presente un controsoffitto a pannelli in cartongesso. Sul fronte ovest è presente un portellone metallico che in passato garantiva l'accesso al magazzino ma che ad oggi non risulta utilizzabile perchè è stato tamponato internamente.

L'annesso presenta pareti in muratura e copertura inclinata ad un unica falda con tegole, pavimentazione in battuto di cemento, porte di ingresso metalliche e finestre in alluminio e vetro come per l'edificio principale.

Il resede è quasi interamente pavimentato con autobloccanti ad eccezione di due porzioni sui fronti nord ed est che sono sterrati.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

La porzione di fabbricato che costituisce l'unità in oggetto presenta pareti esterne in muratura e copertura con cupolini prefabbricati; tamponamenti in forati, pavimento in battuto di cemento nel vano principale ed in ceramica nell'ufficio e nei servizi; infissi esterni in metallo e vetro, ampio portellone carrabile scorrevole sul fronte est.

Impianto elettrico a vista, impianto termico assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla [REDACTED] in forza di Contratto di affitto di azienda con impegno di acquisto registrato a Pisa il 23/05/2019 al n.3401 serie 1T. In particolare:

- l'art.3 comma 2 specifica che la società affittuaria avrà diritto ad utilizzare una porzione dell'immobile in oggetto, quella da riferire al magazzino, senza corresponsione di alcun onere e con impegno alla liberazione dei locali, in caso di vendita della società affittante, entro 90 giorni dall'intervenuta comunicazione da parte di quest'ultima;
- l'art.4.2 comma a) precisa che nel caso di aggiudicazione del complesso aziendale ad un terzo mediante procedura competitiva ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.163bis del Regio Decreto 16/03/1942 n.267, avente ad oggetto l'affitto e/o la vendita del complesso aziendale, il contratto si intenderà risolto.
- Il contratto ha durata 6 anni; il canone annuo ammonta ad € 180.000 oltre IVA.

Per maggiori dettagli si rimanda a copia del contratto allegato alla presente.

A seguito di ulteriore sopralluogo del 01/10/2019 l'immobile è risultato libero.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla [REDACTED] in forza di Contratto di affitto di azienda con impegno di acquisto registrato a Pisa il 23/05/2019 al n.3401 serie 1T. In particolare:

- l'art.4.2 comma a) precisa che nel caso di aggiudicazione del complesso aziendale ad un terzo mediante procedura competitiva ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.163bis del Regio Decreto 16/03/1942 n.267, avente ad oggetto l'affitto e/o la vendita del complesso aziendale, il contratto si intenderà risolto.

- Il contratto ha durata 6 anni; il canone annuo ammonta ad 180.000 € oltre IVA.

Per maggiori dettagli si rimanda a copia del contratto allegato alla presente.

A seguito di ulteriore sopralluogo del 01/10/2019 l'immobile è risultato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 27/12/1994 al 19/07/1996	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Caccetta	27/12/1994	37333	6732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/01/1995	272	185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	16/01/1995	216	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/07/1996 al 01/07/2019	[REDACTED]	Notaio Angelo Caccetta	19/07/1996	40769	7843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	24/07/1996	7977	5418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	05/08/1996	1455	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/12/1994		Notaio Angelo Caccetta	27/12/1994	37333	6732
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Pisa	07/01/1995	272	185		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pisa	16/01/1995	216			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa il 24/06/2019 non sono emerse formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa il 24/06/2019 non sono emerse formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Il Regolamento Urbanistico del comune di Cascina classifica l'immobile in oggetto come "Edifici produttivi in zona B1" - art.25.1 comma 6 - ed inquadra l'area dove è posto l'immobile come "Aree residenziali di completamento B1" - art.25.1.

Inoltre la zona dove sorge l'immobile rientra nell'Area di rispetto cimiteriale (art.20.1 comma 2)

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

Il Regolamento Urbanistico del comune di Cascina classifica l'immobile in oggetto come "Edifici produttivi in zona B1" - art.25.1 comma 6 - ed inquadra l'area dove è posto l'immobile come "Aree residenziali di completamento B1" - art.25.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in totale assenza di licenza o concessione edilizia e successivamente in seguito a specifica istanza presentata ai sensi della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni è stata rilasciata dal comune di Cascina Concessione Edilizia in Sanatoria n.2642 pratica 4201 del 20/06/1994.

In seguito l'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.660/96 del 24/09/1997 e successive Varianti per ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso;
- Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.140 LRT 1/2005 n.24/2011 pratica 286/2011 del 21/07/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato legittimo preso come riferimento per le verifiche edilizie è quello relativo all'Attestazione di Conformità in sanatoria n.24/2011 pratica 286/2011 del 21/07/2011.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse le seguenti difformità:

- la seconda porta entrando nell'edificio sul lato sinistro fra l'ingresso e l'ufficio n.3 risulta tamponata;
- i due lucernari rappresentati tratteggiati nell'ufficio n.3 non risultano presenti: in questo modo non sono soddisfatti i requisiti illuminino-tecnici e quindi la destinazione "ufficio" non è consentita;
- la rampa ed il pianerottolo di accesso all'edificio risultano di dimensioni inferiori;
- lo spessore delle pareti del manufatto posto nelle vicinanze del fronte sud del fabbricato risulta inferiore a quanto rappresentato (circa 15cm);

- nel lato ovest del resede sono presenti box e tettoie in lamiera che non risultano autorizzati.

Dovrà quindi essere presentato presso il comune di Cascina un Accertamento di conformità in sanatoria e realizzare le opere per adeguare lo stato attuale a quello legittimo. Per quanto riguarda i box e la tettoia se ne prevede la rimozione.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA ROTINA, 77-79 - LATIGNANO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.149 del 09/05/1969 e successiva Variante del 12/06/1968.

In seguito l'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria n.2644 pratica 9623 del 20/06/1994 per ampliamento, demolizione di porzione di manufatto, variazione di prospetto e variazione della destinazione d'uso da rurale ad artigianale.

Lo stato legittimo preso come riferimento per le verifiche edilizie è quello relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria n.2644 pratica 9623 del 20/06/1994.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse le seguenti difformità:

- la porta di ingresso all'antibagno si trova sulla parete nord e non su quella est;
- l'altezza interna del capannone risulta maggiore, circa 423cm nel punto più basso dei "cupolini";
- il soppalco a struttura metallica con scala di accesso in ferro presente internamente sul lato sud dell'edificio non è legittimo;
- le dimensioni interne del vano principale e del locale uffici risultano lievemente più ampie rispetto a quanto rappresentato.

Dovrà quindi essere presentato presso il comune di Cascina un Accertamento di conformità in sanatoria.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pisa (PI) - via del Fosso Vecchio**

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità in oggetto confina con strada comunale Fosso Vecchio, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] Proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	5200,00 mq	5200,00 mq	1,00	5200,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:						
Incidenza condominiale:						
Superficie convenzionale complessiva:						

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1990 al 29/03/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 118 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 13,43 Reddito agrario € 10,74
Dal 29/03/2007 al 10/11/2009	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 118 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 13,43 Reddito agrario € 10,74
Dal 10/11/2009 al 10/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 118 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 13,43 Reddito agrario € 10,74
Dal 10/10/2012 al 20/06/2019	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 118 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 13,43 Reddito agrario € 10,74

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
83	118			Seminativo arborato		3	00 52 00 mq	13,43 €	10,74 €		

Corrispondenza catastale

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

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento del bene in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di interrogazione presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria il bene risulta nella disponibilità della società richiedente il concordato.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di Successione			
Dal 29/12/1990 al 29/03/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pisa	29/12/1990	620	31
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Pisa	06/12/1991		3057	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/03/2007 al 10/11/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini	29/03/2007	51933	24920

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/04/2007	7856	4576
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	03/04/2007	1826	1T
Dal 10/11/2009 al 10/10/2012		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini	10/11/2009	54623	26750
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	13/11/2009	22786	13416
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	12/11/2009	1486	1T
Dal 10/10/2012		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini	10/10/2012	57271	28543
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	12/10/2012	15934	11749
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	11/10/2012	6021	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa il 24/06/2019 non sono risultate formalità pregiudizievoli.

Il Regolamento Urbanistico del comune di Pisa inserisce il terreno in oggetto nel "Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto" approvato con delibera C.C. n.37 del 17/05/2007 pubblicata sul BURT n.26 del 27/06/2007 ed in particolare rientra nel Comparto 1 destinato in generale ad Attività Produttive, Servizi (max 25%), verde, viabilità e parcheggi.

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.

I due fabbricati sono stati inseriti in un unico lotto poiché il resede risulta annesso interamente al bene n.1 ed il bene n.2 risulterebbe altrimenti intercluso. Per poter dividere i due beni risulta necessario frazionare il resede in modo da creare un ingresso indipendente al lotto n.2 oppure creare una servitù di passo sul resede del bene n.1 in favore del bene n.2.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano
Edificio ad uso uffici di pianta pressoché rettangolare sviluppato per un solo piano fuori terra ed accessibile da via Rotina per mezzo di strada privata. Internamente l'immobile, a cui si accede dal fronte sud, si articola in ingresso, n.7 vani ad uso ufficio, oltre ai servizi e ad un locale archivio (ricavato da una ex cabina di trasformazione dell'energia elettrica ormai dismessa). Sono annessi all'edificio principale: - un manufatto elevato per un solo piano fuori terra, posto nelle vicinanze del fronte sud, costituito da n.2 locali ad uso ripostiglio fra loro indipendenti con accesso dall'esterno; - un ampio resede di forma irregolare che circonda l'edificio su tutti i lati. Il fabbricato sorge su di un lotto irregolare posto arretrato rispetto a via Rotina che collega la frazione di Latignano con la strada Provinciale 31 Lorenzana-Cucigliana: la zona è caratterizzata da abitazioni isolate di insediamento storico o di più recente costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 569, Sub. 7, Categoria A10, Graffato P 570 Sub 11 e P 728

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene iniziale: € 216.757,98

Per la presentazione delle pratiche edilizie e catastali ed il ripristino dello stato legittimo il sottoscritto ha previsto una spesa una spesa di circa € 9.000 così ripartita:

- Spese per la presentazione dell'Accertamento di Conformità presso in comune di Cascina (diritti di segreteria e sanzione amministrativa): circa € 1.200;

- Oneri per spese tecniche per l'Accertamento di Conformità e l'aggiornamento catastale (presentazione nuova planimetria ed aggiornamento mappa): circa € 3.000;
- Spese per la rimozione e lo smaltimento dei box e della tettoia sul lato ovest del resede: circa € 4.800;

Quindi detraendo dal valore di stima le spese otteniamo:

$$€ 216.575,98 - € 9.000,00 = € 207.575,98$$

Valore finale di stima arrotondato: € 208.000,00

- Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano
Capannone ad uso artigianale di pianta pressoché rettangolare sviluppato per un solo piano fuori terra ed accessibile da via Rotina per mezzo di strada privata e dal resede annesso al bene n.1. Internamente l'immobile, a cui si accede dal fronte est, si articola in un unico ampio locale oltre a servizi e ripostiglio. E' annesso all'edificio principale e disposto in adiacenza al fronte est, un modesto locale di deposito con accesso dall'esterno oltre al resede posto in aderenza sul fronte nord. Il fabbricato sorge su di un lotto posto arretrato rispetto a via Rotina che collega la frazione di Latignano con la strada Provinciale 31 Lorenzana-Cucigliana: la zona è caratterizzata da abitazioni isolate di insediamento storico o di più recente costruzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 93, Sub. 5, Categoria C3, Graffato Particella 570 Sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima iniziale del bene: € 117.230,76

Per la presentazione delle pratiche edilizie e catastali ed il ripristino dello stato legittimo il sottoscritto ha previsto una spesa una spesa di circa € 6.000 così ripartita:

- Spese per la presentazione dell'Accertamento di Conformità presso il comune di Cascina (diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione e sanzione amministrativa): circa € 1.600;
- Oneri per spese tecniche per l'Accertamento di Conformità e l'aggiornamento catastale (presentazione nuova planimetria): circa € 4.400;

Quindi detraendo dal valore di stima le spese otteniamo:

$$€ 117.230,76 - € 6.000,00 = € 111.230,76$$

Valore finale di stima arrotondato: € 111.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale netto
Bene N° 1 - Ufficio Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	229,86 mq	943,00 €/mq	€ 216.575,98	100,00%	€ 208.000,00
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Cascina (PI) - Via Rotina, 77-79 - Latignano	342,78 mq	342,00 €/mq	€ 117.230,76	100,00%	€ 111.000,00

Valore di stima:

€ 319.000,00

Valore finale di stima del lotto 1 (Bene n.1 e n.2) : € 319.000,00



- Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pisa (PI) - via del Fosso Vecchio**

Appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante sito nel Comune di Pisa, località Ospedaletto, via del Fosso Vecchio (per il primo tratto da via Maggiore di Oratoio denominata anche via delle Vacche). Il terreno rientra all'interno del Piano Attuativo PA Pisa-Cascina - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto. Il terreno si trova nella zona Industriale/Artigianale di Ospedaletto, un'area piuttosto eterogenea caratterizzata da capannoni artigianali destinati al commercio ma anche da fabbricati direzionali destinati ad uffici e servizi. La zona risulta ben collegata grazie alla Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI ed alla Via Emilia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 118, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 248.768,00

Valore finale di stima arrotondato: € 249.000,00

Nella valutazione del presente bene si è tenuto conto del fatto che lo stesso non costituisce un intero lotto o un intero comparto ma solo una porzione di quest'ultimo: quindi l'edificazione resta comunque subordinata ad un progetto unitario che dovrà coinvolgere i vari soggetti proprietari dei terreni.

Inoltre esiste una forte incertezza sui tempi di realizzazione in parte dovuta ai vincoli che gravano sull'area, tra cui:

- Previsione della viabilità principale di collegamento e realizzazione di una rotatoria sulla via Emilia;
- Spostamento ed individuazione del nuovo tracciato della linea elettrica di alta tensione 132kw;
- Individuazione di una cassa di laminazione per la messa in sicurezza idraulica delle acque alte del fosso di Titignano;
- Individuazione di una cassa di laminazione per la messa in sicurezza idraulica delle acque basse del fosso di Titignano Ceria.

Per la stima di questo bene è stato adottato il metodo del VALORE DI TRASFORMAZIONE, è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Il prezzo medio di mercato unitario sulla base della ricerca di mercato svolta è stato assunto pari a 790€/mq per il bene finito; da questo valore vanno detratti i costi necessari per completare le opere (costo di costruzione, spese tecniche e generali, contributi concessionari, oneri finanziari ecc...) oltre all'utile dell'imprenditore. I costi di costruzione sono stati ricavati da prezziari tecnici ed omogeneizzati per applicarli all'immobile oggetto di stima; l'utile di impresa è stato assunto pari al 20% del valore commerciale ad opere compiute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 3 - Terreno edificabile Pisa (PI) - via del Fosso Vecchio	5200,00 mq	47,84 €/mq	€ 248.768,00	100,00%	€ 249.000,00
Valore di stima:					€ 249.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Il C.T.U.
Ing. Grossi Riccardo

