

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2017 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Codice fiscale: 00884060526

SIENA (SI)

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censI, livelli, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Elenchi allegati e altri documenti consultati.....	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2017 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 20 ottobre 2017, il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Benvenuti con studio in Corso Italia 95 - 56125 Pisa (PI), email studiobenvenutipoli@gmail.com, PEC g.benvenuti@epap.conaspec.it, Tel. e Fax 050 46430, fu nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e il giorno 26 successivo accettò l'incarico e prestò il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare ubicato in Comune di San Giuliano Terme - Via Lenin 132, nella lottizzazione commerciale/artigianale di San Martino a Ulmiano

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un fondo commerciale e da un retrostante fondo artigianale al piano terreno di un maggior fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra.

Il fondo commerciale, rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 39 dal mappale 340 sub 2, è composto da un ampio vano all'interno del quale sono ricavati due vani ad uso ufficio e archivio ed altri due piccoli vani ripostiglio. E' corredato da un resede esclusivo sul fronte nord e ha diritto a un resede condominiale (bene comune non censibile) distinto dal mappale 340 sub 1.

Il fondo trova accesso dalla via Lenin tramite strada di lottizzazione intestata in catasto a terzi estranei alla procedura giusta servitù di passaggio costituita con atto Landini 27 luglio 1992 trascritto a Pisa il 5 agosto 1992 al n. 7307 di particolare nonché tramite il resede esclusivo ovvero tramite il resede condominiale (particella 340 sub 1). Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Varrati 14 aprile 1999 trascritto il giorno 16 successivo al n. 3152 di particolare.

Il fondo artigianale, rappresentato al Catasto Fabbricati nello stesso foglio dal mappale 341 sub 1, è composto da una ampio vano all'interno del quale sono ricavati un servizio igienico e un vano ripostiglio. Questa unità immobiliare è corredata da un resede esclusivo sui lati ovest e sud e ha diritto a un resede condominiale (bene comune non censibile) distinto dal mappale 341 sub 4. Il fondo trova accesso dalla via Lenin tramite la menzionata servitù di passaggio costituita sulla strada di lottizzazione nonché tramite la striscia di terreno larga 5 metri che dipartendosi da detta strada di lottizzazione corre lungo tutto il confine ovest del resede rappresentato dalla particella 340 sub 1 fino ad arrivare al fabbricato in oggetto, giusta servitù costituita con atto Varrati 8 luglio 1994 trascritto il giorno 19 successivo al n. 6319 di particolare ed infine tramite l'ingresso condominiale (particella 341 sub 4) ovvero il resede esclusivo. Il tutto come meglio descritto nell'atto di compravendita Varrati 20 aprile 1999 trascritto il giorno 24 successivo al n. 3535 di particolare.

I sopralluoghi sono avvenuti senza difficoltà, presente l'esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare ubicato in Comune di San Giuliano Terme - Via Lenin 132, nella lottizzazione commerciale/artigianale di San Martino a Ulmiano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 cpc, formalmente completa, è stata integrata dal sottoscritto con altra documentazione ipotecaria e catastale (Riff. "1" - "8" - "9" - "10" - "11" - "12").



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene all'esecutato:

- [REDACTED]

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

CONFINI

I beni pignorati sono confinati da: strada di lottizzazione, [REDACTED]

S.S.A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo commerciale	176,00 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	circa m 3,20	T
Laboratorio artigianale	161,00 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq	circa m 3,20	T
Totale superficie convenzionale:				401,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				401,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le "superfici convenzionali" sono equivalenti alle "superfici catastali" calcolate in conformità al DPR 138/1998.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è riportata nel capitolo "Provenienza ventennale"



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piauo	Graffato
	39	340	2		C/1	6	176	196	4153,97	T	
	39	341	1		C/3	4	161	205	515,53	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria dell'unità immobiliare rappresentata dal mappale 341 sub 1 corrisponde allo stato di fatto (Doc. "B2").

La planimetria dell'unità immobiliare rappresentata dal mappale 340 sub 2 non corrisponde allo stato di fatto in quanto, all'interno del vano principale, sono stati realizzati due vani ad uso ufficio e archivio e due piccoli vani ripostiglio (Doc. "B1").

A parere del sottoscritto l'onere della regolarizzazione può essere lasciato all'acquirente

PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra il nome dell'esecutato e quello dell'intestatario dei beni pignorati (Riff. "2" e "12").

PATTI

Nel corso delle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di patti e obbligazioni del tipo di quelli indicati nella "Guida alla redazione della perizia di stima".

STATO CONSERVATIVO

Al momento dei sopralluoghi le unità immobiliari sono risultate in buono stato di conservazione e di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fondo commerciale fruisce con altre unità immobiliari estranee alla procedura (mappali 340 subb 3-4-5-6) della comunanza del resede scoperto rappresentato dal mappale 340 sub 1 (Doc. "B1"). Il laboratorio artigianale fruisce con altre unità immobiliari estranee alla procedura (mappali 341 subb 2-3) della comunanza dell'ingresso rappresentato dal mappale 341 sub 4 (Doc. "B2").

SERVITÙ, CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Dalla relazione notarile (Rif. "1") non risulta l'esistenza di gravami del tipo indicato dal quesito. Tuttavia dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto (Riff. "4" - "5" - "6" - "7") sono emerse le servitù attive e passive in appresso precisate.

Dagli atti di compravendita Varrati 14 e 20 aprile 1999 rispettivamente trascritti a Pisa ai nn. 3152/1999 e 3535/1999 risulta che con atto Landini 27 luglio 1992 trascritto a Pisa il 5 agosto 1992 al n. 7307 di particolare fu costituita servitù di passaggio sulla strada di lottizzazione attualmente di proprietà di terzi estranei alla procedura per consentire l'accesso dalla via Lenin agli immobili della lottizzazione stessa, ivi incluse le unità immobiliari oggi pignorate rappresentate dai mappali 340 sub 2 e 341 sub 1.

Con atto Varrati 8 luglio 1994 trascritto a Pisa il giorno 19 successivo al n. 6319 di particolare, per consentire l'accesso dalla strada di lottizzazione al terreno all'epoca rappresentato dal mappale 250 (oggi mappale 341), fu costituita a favore di questo terreno perpetua servitù di passaggio con ogni mezzo a carico del terreno all'epoca rappresentato dal mappale 249 (oggi mappale 340) sopra una striscia della larghezza costante di ml 5 corrente lungo tutto il confine ovest.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costruito con struttura di cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato, con presenza di strutture verticali e di solette a sbalzo a vista. Anche la gronda è aggettante ed è sorretta da pilastri a sezione circolare.

Le unità immobiliari pignorate presentano pavimenti in gres, pareti intonacate al civile e infissi in acciaio e vetro. I vani ufficio e archivio del fondo commerciale sono stati realizzati con pareti di cartongesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le due unità immobiliari sono nella disponibilità del proprietario esecutato che vi svolge la propria attività commerciale/artigianale (commercio e officina motocicli).

PROVENIENZE VENTENNALI

- Il compendio è stato acquistato dall'esecutato nel corso del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- Nel corso del ventennio c'è stata continuità nelle trascrizioni.
- Dopo il pignoramento l'assetto della proprietà è rimasto invariato.

Al ventennio l'area rappresentata al Catasto Terreni dalla particella 249 di mq 508 era di proprietà del signor [REDACTED] per acquisto fattone con atto Varrati 23 febbraio 1994 rep. 8026 trascritto a Pisa il 2 marzo 1994 al n. 1806 di particolare e successivo atto di divisione Varrati 8 luglio 1994 rep. 8538 trascritto il giorno 19 successivo al n. 6319 di particolare (Riff. "1" - "3" - "4" - "8").

Con tipo mappale 1573 del 24 giugno 1998 la particella 249 è stata sostituita dalla particella 340 di pari consistenza, quest'ultima caricata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (Rif. "8").

In forza di denuncia n. C-01755 del 17 luglio 1998 fu censita nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare mappale 340 sub 2 di categoria C/1 (Rif. "10").

Con atto Varrati 14 aprile 1999 trascritto il giorno 16 successivo al n. 3152 di particolare l'unità immobiliare mappale 340 sub 2 fu acquistata dall'odierno esecutato (Riff. "1" - "5").

Al ventennio l'area rappresentata al Catasto Terreni dalla particella 250 di mq 483 era di proprietà dei signori [REDACTED] per acquisto fattone con i citati atti Varrati 23 febbraio 1994 rep. 8026 trascritto il 2 marzo 1994 al n.1806 di particolare e 8 luglio 1994 rep. 8538 trascritto il 19 luglio 1994 al n. 6319 di particolare (Riff. "1" - "3" - "4" - "9").

Con tipo mappale 1584 del 25 giugno 1998 la particella 250 è stata sostituita dalla particella 341 di pari consistenza, quest'ultima caricata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (Rif. "9").

In forza di denuncia n. C-01739 del 15 luglio 1998 fu censita nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare mappale 341 sub 1 di categoria C/3 (Rif. "11").

Con atto Varrati 20 aprile 1999 trascritto il giorno 24 successivo al n. 3535 di particolare l'unità immobiliare mappale 341 sub 1 fu acquistata dall'odierno esecutato (Riff. "1" - "6").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nella relazione notarile (Rif. "1") sono elencate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 16 aprile 1999 al n. 1324 di particolare a favore della Banca Toscana Spa elettivamente domiciliata presso la filiale di Pisa in via Aurelia Nord 24, contro l'esecutato, a garanzia della complessiva somma di Lire 474.000.000 di cui Lire 237.000.000 per capitale in forza di atto di mutuo fondiario Varrati 14 aprile 1999. Grava l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 39 dal mappale 340 sub 2;
- ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 24 aprile 1999 al n. 1455 di particolare a favore della Banca Toscana Spa elettivamente domiciliata presso la filiale di Pisa in via Aurelia Nord 24, contro l'esecutato, a garanzia della complessiva somma di Lire 520.000.000 di cui Lire 260.000.000 per capitale in forza di scrittura privata autenticata Varrati 20 aprile 1999. Grava l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 39 dal mappale 341 sub 1;
- ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 12 luglio 2005 al n. 3550 di particolare a favore della Banca Toscana Spa elettivamente domiciliata presso la filiale di Pisa in via Aurelia Nord 24, contro l'esecutato, a garanzia della complessiva somma di Euro 400.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale in forza di atto di mutuo fondiario Varrati 8 luglio 2005. Grava le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati nel foglio 39 dai mappali 340 sub 2 e 341 sub 1;
- ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 26 ottobre 2009 al n. 4156 di particolare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa elettivamente domiciliata a Pisa in via Aurelia Nord 24, contro l'esecutato, a garanzia della complessiva somma di Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale in forza di atto di finanziamento Varrati 21 ottobre 2009. Grava le unità immobiliari distinte al

Catasto Fabbricati nel foglio 39 dai mappali 340 sub 2 e 341 sub 1;

•ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 7 gennaio 2013 al n. 43 di particolare a favore della Banca Popolare di Lajatico s.c.p.a. elettivamente domiciliata in Pisa presso lo Studio dell'Avv. Cecconi in via Matteucci 38, contro l'esecutato, a garanzia della complessiva somma di Euro 25.000,00 di cui Euro 14.841,49 per capitale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa 2 gennaio 2013. Grava le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati nel foglio 39 dai mappali 340 sub 2 e 341 sub 1;

•verbale di pignoramento trascritto a Pisa il 27 aprile 2017 al n. 5117 di particolare a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pisa notificato il 7 aprile 2017.

ASTE GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente regolamento urbanistico di San Giuliano Terme il compendio pignorato è parte del Comparto 31a, zona omogenea D1 - zona produttiva satura di riqualificazione (Rif. "14").

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nei registri cronologici dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme risultano registrate le seguenti pratiche edilizie:

•Pratica edilizia n. 112/1995: Concessione edilizia n. 183/1996 del 3 maggio 1996 relativa alla costruzione del fabbricato di cui sono parte le due unità immobiliari pignorate (Rif. "15").

•Pratica edilizia n. 1095/1998: Concessione Edilizia n. 15 del 19 gennaio 1999 in variante di quella n. 183/1996. Il fascicolo di questa pratica è risulta irreperibile come da attestazione rilasciata dal Comune (Doc. "D").

•Pratica edilizia n. 413/2002 - Autorizzazione in Sanatoria n. 137 del 22 agosto 2002 relativa ad opere interne al fondo commerciale (Rif. "16").

In data 4 marzo 1999 sono state depositate in Comune le domande per ottenere il permesso di agibilità (protocollata al n. 6772 quella relativa al fondo artigianale e al n. 6773 quella relativa al fondo commerciale) corredate di tutta la documentazione richiesta (Rif. "17" - "18").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Le unità immobiliari pignorate sono prive di impianto termico.

Per l'impossibilità di consultare il fascicolo della pratica edilizia n. 1095/1998 il sottoscritto non è stato in grado di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'edificio e il progetto approvato.

Salvo lievi differenze, il fondo artigianale è sostanzialmente conforme alla planimetria dello stato legittimo (tavola 1) e il fondo commerciale è sostanzialmente conforme alla planimetria dello stato attuale (tavola 2) di cui all'autorizzazione in sanatoria n. 137 del 22 agosto 2002.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Interpellato dal sottoscritto, il [REDACTED] cui è affidata sia l'amministrazione del condominio del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate sia quella del supercondominio della più ampia lottizzazione commerciale/artigianale in cui detto fabbricato è compreso, ha precisato (Rif. "19") quanto segue.

Quanto al condominio del solo fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte:

- che l'importo di competenza dell'esecutato per le spese di gestione ordinaria 2018 ammonta a € 1.206,98 al netto del saldo precedente;
- che non sono state deliberate spese straordinarie e/o emesse rate straordinarie;
- che l'importo "saldo precedente" (relativo al consuntivo 2017) per spese condominiali ammonta a € 2.582,96;
- che non risulta l'esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai due fondi pignorati.

Quanto al supercondominio della lottizzazione:

- di avere ricevuto il passaggio di consegne dal precedente amministratore nel settembre 2017,
 - che sussistono problemi di gestione (mancanza dell'anagrafe condominiale, mancanza di tabelle millesimali, rendicontazione approssimativa, ecc.) oltre a ingenti debiti, esercizi ancora aperti (l'ultimo consuntivo ordinario approvato risale al 2015, con una gestione straordinaria ancora aperta dal 2014) e azioni legali (cause e pignoramenti) promosse da alcuni fornitori e da alcuni condomini;
 - che per fronteggiare il sovraindebitamento e ripristinare una corretta gestione, l'assemblea ha deliberato la costituzione di un fondo, stabilendo un versamento, in due rate, di € 1.500,00 per unità immobiliare, come letteralmente precisato nel dispositivo assembleare così trascritto: "Si conviene all'unanimità che si dovranno coprire le spese per pagare tutti i debiti, che attualmente si stimano ammontare intorno ai € 250.000,00 come da stato patrimoniale illustrato dall'amministratore con supporto video. Al momento, però, non disponendo di millesimi validi, l'amministratore dovrà chiedere una rata straordinaria (o più) con il criterio dell'anticipo provvisorio, da congruare successivamente nei modi di legge. L'amministratore precisa, intanto, che la contabilità pregressa gli è stata consegnata soltanto il giorno 13 settembre e, inoltre, che la mancanza dei millesimi per tutti e le lacune dell'anagrafica costituiranno intralcio che potrà comportare tempi più lunghi dello sperabile. Il criterio potrà quindi essere solo quello di dividere la spesa in parti uguali per unità immobiliare, con la precisazione di cui alla votazione precedente circa il numero, da congruare a consuntivo in base ai nuovi millesimi e alla ricostruzione contabile che verrà fatta, tenendo a questo punto conto dei versamenti di tutti e delle rispettive competenze ...
- Si delibera a maggioranza di adottare la ripartizione per unità immobiliare, con l'importo di € 1.500 cadauna, che sarà diviso in due rate ...
- Si delibera all'unanimità che la spesa verrà ripartita provvisoriamente a preventivo, per la raccolta dei fondi, in parti uguali per unità immobiliare ...
- All'unanimità si stabilisce che, a consuntivo, la spesa verrà congruata con i millesimi di tabella generale che verranno approvati";

- che in data 26/02/2018 sono state approvate le nuove tabelle millesimali di supercondominio e successivamente è stato possibile stralciare alcuni debiti verso fornitori;
- che è tutt'ora in corso una ricostruzione contabile degli esercizi ancora aperti, per cui al momento non è possibile fornire dati relativi al dovuto.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Intera piena proprietà di un compendio immobiliare ubicato in Comune di San Giuliano Terme - Via Lenin 132, nella lottizzazione commerciale/artigianale di San Martino a Ulmiano.

Il compendio pignorato è composto da un fondo commerciale e da un retrostante fondo artigianale al piano terreno di un maggior fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra.

Il fondo commerciale, rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 39 dal mappale 340 sub 2, è composto da un ampio vano all'interno del quale sono ricavati due vani ad uso ufficio/archivio e altri due piccoli vani ripostiglio. E' corredato da un resede esclusivo sul fronte nord e ha diritto a un resede condominiale (bene comune non censibile) distinto dal mappale 340 sub 1. Il fondo trova accesso dalla via Lenin tramite strada di lottizzazione intestata in catasto a terzi estranei alla procedura, giusta servitù di passaggio costituita con atto Landini 27 luglio 1992 trascritto a Pisa il 5 agosto 1992 al n. 7307 di particolare nonché tramite il resede esclusivo ovvero tramite il resede condominiale (particella 340 sub 1). Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Varrati 14 aprile 1999 trascritto il giorno 16 successivo al n. 3152 di particolare.

Il fondo artigianale, rappresentato al Catasto Fabbricati nello stesso foglio dal mappale 341 sub 1, è composto da una ampio vano all'interno del quale sono ricavati un servizio igienico e un vano ripostiglio. L'unità immobiliare è corredata da un resede esclusivo sui lati ovest e sud e ha diritto a un resede condominiale (bene comune non censibile) distinto dal mappale 341 sub 4. Il fondo trova accesso dalla via Lenin tramite la menzionata servitù di passaggio costituita sulla strada di lottizzazione nonché tramite la striscia di terreno larga 5 metri che dipartendosi da detta strada di lottizzazione corre lungo tutto il confine ovest del resede rappresentato dalla particella 340 sub 1 fino ad arrivare al fabbricato in oggetto, giusta servitù costituita con atto Varrati 8 luglio 1994 trascritto il giorno 19 successivo al n. 6319 di particolare ed infine tramite l'ingresso condominiale (particella 341 sub 4) ovvero il resede esclusivo. Il tutto come meglio descritto nell'atto di compravendita Varrati 20 aprile 1999 trascritto il giorno 24 successivo al n. 3535 di particolare.

Al Catasto Fabbricati i beni sono distinti nel foglio 39 dal mappale 340 sub. 2 di categoria C/1 e dal mappale 341 sub. 1 di Categoria C/3.

Ai fini della valutazione il sottoscritto ha consultato le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2017 (periodo cui sono riferite le quotazioni pubblicate più recenti) e ha effettuato un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria nel periodo 2007/2018.

Stima del fondo commerciale

Le quotazioni dei negozi pubblicate dall'OMI relativamente al 2° semestre 2017 oscillano tra un minimo di 860 e un massimo di 1.300 €/mq (mediamente €/mq 1.080).

Dall'indagine negli atti del Catasto e della Conservatoria effettuata dal sottoscritto è risultato solo un atto di compravendita stipulato il 24 ottobre 2017 relativo a un'unità immobiliare di categoria C/1



ubicata nella stessa lottizzazione in cui è situato il compendio pignorato. Trattasi dell'acquisto, effettuato dall'utilizzatore al termine un contratto di leasing, dietro pagamento del prezzo di riscatto pattuito, prezzo di entità assai inferiore al valore venale effettivo. Nell'atto, esclusivamente ai fini fiscali, è stato dichiarato anche un valore imponibile superiore al prezzo di riscatto, ma non risultando neppure questo valore da una trattativa di compravendita, il sottoscritto non ritiene appropriato farvi riferimento nella stima.

Pertanto, anche alla luce delle effettive condizioni dell'immobile, lo scrivente ritiene equo, in prima approssimazione, applicare al fondo commerciale pignorato un valore venale unitario di €/mq 1.080,00 pari alla media delle quotazioni OMI minima e massima del 2° semestre 2017. E pertanto:

$$\text{mq } 196 \times \text{€/mq } 1.080,00 = 211.680,00$$

Laboratorio artigianale

Per i laboratori artigianali le quotazioni OMI del 2° semestre 2018 oscillano tra un minimo di 465 e un massimo di 670 €/mq.

Nel corso dell'indagine effettuata negli atti del Catasto e della Conservatoria il sottoscritto ha individuato dieci atti di compravendita stipulati tra 2007 e il 2018 relativi a unità immobiliari di categoria C/3 ubicati nella stessa lottizzazione del compendio pignorato. Di tali atti il sottoscritto ha ritenuto idonei ai fini della stima solo i quattro più recenti stipulati tra il 19 dicembre 2013 e il 30 luglio 2016

Determinato in forma di media ponderata il valore venale unitario del fondo artigianale risulta pari a € 628,26 come dettagliato nella tabella seguente

notaio	data	repertorio	trascrizione	Comune	categoria	foglio	mappali	prezzo	superficie catastale	valore medio ponderato
Gambini	19/12/13	58.119	13329/2013	S. Giuliano T.	C/3	39	554 sub 2 + 554 sub 7	100.000,00	84	628,26
Barone	17/12/14	52.805	13901/2014	S. Giuliano T.	C/3	39	358 sub 8	97.000,00	167	
Mancioppi	05/02/15	43.210	1930/2015	S. Giuliano T.	C/3	39	340 sub 4	100.000,00	102	
Cacetta	30/07/16	77.354	9970/2016	S. Giuliano T.	C/3	39	360 sub 2	34.200,00	99	
								231.200,00	368,00	

Detto valore ricade nel range delle quotazioni OMI del 2° semestre 2017.

In prima approssimazione, il valore venale del fondo artigianale risulta pertanto determinato come segue:

$$\text{mq } 205 \times \text{€/mq } 628,26 = \text{€ } 128.793,30$$

Valore complessivo del compendio pignorato

Complessivamente il valore del compendio pignorato risulta, in prima approssimazione, pari a € 340.473,30 = (€ 211.680,00 + € 128.793,30):

Applicando a detto valore a una detrazione del 20% per tenere conto dell'assenza di garanzia, il valore definitivo del compendio risulta di € 272.378,64 che si arrotondano a:

€ 272.000,00 (duecentosettantaduemila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 23/07/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Benvenuti Giovanni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCHI ALLEGATI E ALTRI DOCUMENTI CONSULTATI

ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Doc. "A" Estratto della mappa catastale
- Doc. "B1" Planimetria catastale del mappale 340 sub 2 e relativo elaborato planimetrico
- Doc. "B2" Planimetria catastale del mappale 341 sub 1 e relativo elaborato planimetrico
- Doc. "C" Documentazione fotografica
- Doc. "D" Attestazione dell'U.O. Edilizia Privata di San Giuliano Terme
- Doc. "E" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

ALTRI ATTI CONSULTATI DAL C.T.U. NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Documentazione depositata dal creditore procedente:

- Rif. "1" Certificazione notarile sostitutiva
- Rif. "2" Nota di trascrizione n. 5117/2017 dell'atto di pignoramento

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

- Rif. "3" Visura titolo atto di compravendita Varrati 23/2/1994 trascrizione 1806/1994
- Rif. "4" Visura titolo atto di divisione Varrati 8/7/1994 trascrizione 6319/1994
- Rif. "5" Visura titolo atto di compravendita Varrati 14/4/1999 trascrizione 3152/1999
- Rif. "6" Visura titolo atto di compravendita Varrati 20/4/1999 trascrizione 3535/1999
- Rif. "7" Visura di n. 11 atti per ricerca valori mercato

Visure catastali effettuate dal CTU:

- Rif. "8" Visura storica della particella 340 del Catasto Terreni
- Rif. "9" Visura storica della particella 341 del Catasto Terreni
- Rif. "10" Visura storica del mappale 340 sub 2 del Catasto Fabbricati
- Rif. "11" Visura storica del mappale 341 sub 1 del Catasto Fabbricati
- Rif. "12" Visura attuale per soggetto
- Rif. "13" Visura di n. 11 unità immobiliari per ricerca di mercato

Documenti consultati presso Comune di San Giuliano Terme

- Rif. "14" Estratto della mappa di Regolamento Urbanistico
- Rif. "15" C.E. n. 183/1996 (pratica edilizia n. 112/1995)
- Rif. "16" Autorizzazione in sanatoria n. 137/2002 (pratica edilizia n. 413/2002)
- Rif. "17" Domanda permesso di agibilità prot. 6772/1999
- Rif. "18" Domanda permesso di agibilità prot. 6773/1999

Altro

- Rif. "19" Dichiarazione dell'amministratore condominiale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



Intera piena proprietà di un compendio immobiliare ubicato in Comune di San Giuliano Terme - Via Lenin 132, nella lottizzazione commerciale/artigianale di San Martino a Ulmiano

Il compendio pignorato è costituito da un fondo commerciale e da un retrostante fondo artigianale al piano terreno di un maggior fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra.

Il fondo commerciale, rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 39 dal mappale 340 sub 2 di categoria C/1, è composto da un ampio vano all'interno del quale sono ricavati due vani ad uso ufficio/archivio e altri due piccoli vani ripostiglio. E' corredato da un resede esclusivo sul fronte nord e ha diritto a un resede condominiale (bene comune non censibile) distinto dal mappale 340 sub 1. Il fondo trova accesso dalla via Lenin tramite strada di lottizzazione intestata in catasto a terzi estranei alla procedura giusta servitù di passaggio costituita con atto Landini 27 luglio 1992 trascritto a Pisa al 5 agosto 1992 al n. 7307 di particolare nonché tramite il resede esclusivo ovvero tramite il resede condominiale (particella 340 sub 1). Il tutto come meglio riportati nell'atto di compravendita Varrati 14 aprile 1999 trascritto il giorno 16 successivo al n. 3152 di particolare.

Il fondo artigianale, rappresentato al Catasto Fabbricati nello stesso foglio dal mappale 341 sub 1 di categoria C/3, è composto da un ampio vano all'interno del quale sono ricavati un servizio igienico e un vano ripostiglio. L'unità immobiliare è corredata da un resede esclusivo sui lati ovest e sud e ha diritto a un resede condominiale (bene comune non censibile) distinto dal mappale 341 sub 4. Il fondo trova accesso dalla via Lenin tramite la menzionata servitù di passaggio costituita sulla strada di lottizzazione nonché tramite la striscia di terreno larga 5 metri che dipartendosi da detta strada di lottizzazione corre lungo tutto il confine ovest del resede rappresentato dalla particella 340 sub 1 fino ad arrivare al fabbricato in oggetto, giusta servitù costituita con atto Varrati 8 luglio 1994 trascritto il giorno 19 successivo al n. 6319 di particolare ed infine tramite l'ingresso condominiale (particella 341 sub 4) ovvero il resede esclusivo. Il tutto come meglio descritto nell'atto di compravendita Varrati 20 aprile 1999 trascritto il giorno 24 successivo al n. 3535 di particolare.

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di San Giuliano Terme il compendio pignorato è parte del Comparto 31a - zona omogenea D1 (zona produttiva satura di riqualificazione).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	San Giuliano Terme - San Martino a Ulmiano - Via Lenin 132, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 39 - Particella 340 sub 2 di categoria C/1 Foglio 39 - Particella 341 sub. 1 di categoria C/3	Superficie	401,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi le unità immobiliari sono risultate in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un fondo commerciale e da un retrostante fondo artigianale al piano terreno di un maggior fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra. Il fondo commerciale, rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 39 dal mappale 340 sub 2 di categoria C/1, è composto da un ampio vano all'interno del quale sono ricavati due vani ad uso ufficio/archivio e altri due piccoli vani ripostiglio. E' corredato da un resede esclusivo sul fronte nord e ha diritto a un resede condominiale (bene comune non censibile) distinto dal mappale 340 sub 1. Il fondo trova accesso dalla via Lenin tramite strada di lottizzazione intestata in catasto a terzi estranei alla procedura giusta servitù di passaggio costituita con atto Landini 27 luglio 1992 trascritto a Pisa al 5 agosto 1992 al n. 7307 di particolare nonché tramite il resede esclusivo ovvero tramite il resede condominiale (particella 340 sub 1). Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Varrati 14 aprile 1999 trascritto il giorno 16 successivo al n. 3152 di particolare. Il fondo artigianale, rappresentato al Catasto Fabbricati nello stesso foglio dal mappale 341 sub 1 di categoria C/3, è composto da una ampio vano all'interno del quale sono ricavati un servizio igienico e un vano ripostiglio. L'unità immobiliare è corredata da un resede esclusivo sui lati ovest e sud e ha diritto a un resede condominiale (bene comune non censibile) distinto dal mappale 341 sub 4. Il fondo trova accesso dalla via Lenin tramite la menzionata servitù di passaggio costituita sulla strada di lottizzazione nonché tramite la striscia di terreno larga 5 metri che dipartendosi da detta strada di lottizzazione corre lungo tutto il confine ovest del resede rappresentato dalla particella 340 sub 1 fino ad arrivare al fabbricato in oggetto, giusta servitù costituita con atto Varrati 8 luglio 1994 trascritto il giorno 19 successivo al n. 6319 di particolare ed infine tramite l'ingresso condominiale (particella 341 sub 4) ovvero il resede esclusivo. Il tutto come meglio descritto nell'atto di compravendita Varrati 20 aprile 1999 trascritto il giorno 24 successivo al n. 3535 di particolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**