
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggiani Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 236/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 1	4
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 2	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14



Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 236/2020 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 121.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 139.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 1	25
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 2	25



INCARICO

All'udienza del 05/03/2021, il sottoscritto Arch. Baggiani Valerio, con studio in Via Volpe, 112 - 56121 - Pisa (PI), email info@baggianiarchitetto.it, PEC valerio.baggiani@archiworldpec.it, Tel. 335 7014190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 1
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A SAN GIULIANO TERME (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , PIANO 1

Trattasi di un fondo ad uso laboratorio posto al P1,(secondo da terra) ubicato sul lato nord (tergale), di un più grande fabbricato artigianale nel quale sono poste varie attività artigianali, ed avente accesso da strada secondaria che si diparte dalla via Lenin, mediante diritto di passo su altre proprietà (particelle 328 e 327). Si accede al bene mediante un vano scala/ascensore interno e condominiale, posto sul lato ovest di detto immobile sino al P1. Quest'ultimo si compone di unico ampio locale laboratorio con servizi igienici annessi e refettorio. Il bene si presenta in condizioni pessime con impianti in parte smantellati e con arredi e vari materiali da rimuovere. Il locale è quello posto a sinistra, per chi sale le scale ed adiacente il vano ascensore.

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

Il bene è ubicato nella frazione di San Martino Ulmiano nella zona prettamente artigianale / direzionale, a 2 km dal centro di Pontasserchio ed a 4 km da San Giuliano Terme dove si trovano tutti i servizi. Tuttavia si precisa che la zona artigianale nella quale è ubicato il bene, è molto periferica, marginale ed è sufficientemente degradata, si segnalano edifici abbandonati, ed alcuni casi ancora in fase parziale di costruzione.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A SAN GIULIANO TERME (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , PIANO 2

Trattasi di un fondo ad uso laboratorio posto al P2,(terzo da terra) ubicato sul lato nord (tergale), di un più grande fabbricato artigianale nel quale sono poste varie attività artigianali, ed avente accesso da strada secondaria che si diparte dalla via Lenin mediante diritto di passo su altre proprietà (



particelle 328 e 327). Si accede al bene mediante un vano scala/ascensore interno e condominiale, posto sul lato ovest di detto immobile sino al P2. Quest'ultimo si compone di disimpegno, vari locali posti sul lato della zona di ingresso, ad uso ufficio, locale caldaia, due servizi igienici con anti bagno e bagno, locale tecnico, ed altri due ampi locali. La maggior consistenza dei locali, ritagliati all'interno del laboratorio, è stata realizzata con pareti in cartongesso.

Il bene di cui trattasi è quello posto a sinistra, per chi sale le scale ed adiacente il vano ascensore. Il bene si presenta in condizioni sufficienti, e sicuramente veniva impiegato come locale di rappresentanza avendo al suo interno stanze adibite ad uffici, direzione, locali tecnici del laboratorio sottostante posto al P1.

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

Il bene è ubicato nella frazione di San Martino Ulmiano nella zona prettamente artigianale / direzionale, a 2 km dal centro di Pontasserchio ed a 4 km da San Giuliano Terme dove si trovano tutti i servizi. Tuttavia si precisa che la zona artigianale nella quale è ubicato il bene, è molto periferica, marginale ed è sufficientemente degradata, si segnalano edifici abbandonati, ed in alcuni casi ancora in fase parziale di costruzione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta la completezza della documentazione ex art 567

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Nessuna nota da segnalare.

CONFINI

Il bene confina con [REDACTED] e part.lle (327,329 e 216) salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	281,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato nella frazione di San Martino Ulmiano nella zona prettamente artigianale / direzionale, a 2 km dal centro di Pontasserchio ed a 4 km da San Giuliano Terme dove si trovano tutti i servizi. Tuttavia si precisa che la zona artigianale nella quale è ubicato il bene, è molto periferica, marginale ed è sufficientemente degradata, si segnalano edifici abbandonati, ed in alcuni casi ancora in fase parziale di costruzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1996 al 17/04/1997	[REDACTED] NATO A [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 290 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 451 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 1,16
Dal 17/04/1997 al 18/06/1997	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ##proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 330 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 451 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 1,16
Dal 18/06/1997 al 16/06/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ##proprietario per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 330, Sub. 3 Categoria C3



	di 1/1	Cl.3, Cons. 300 Rendita € 821,17 Piano 1
Dal 16/06/1999 al 06/04/2021	████████████████████ ████████████████████ ##proprietaria per la quota di 1/1##	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 330, Sub. 3 Categoria C3 Cl.3, Cons. 300 Rendita € 821,17 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala, per quanto occorrer possa, che la part 290, ante ventennio, è derivata nel 1994, dalla particella 267, la quale nel 1992 è derivata dalla part 217, quest'ultima derivata dalla part 210 già ex part 55 del medesimo foglio catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	330	3		C3	3	300	285 mq	821,17 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nessuna nota da segnalare eccetto che non stato realizzato l'ufficio all'interno del locale posto frontalmente alla porta di ingresso al locale medesimo, così come assentito.

Per la semplice modifica di cui sopra potrà essere sufficiente la redazione e la presentazione di una nuova planimetria catastale in aggiornamento e variazione della precedente, per diversa distribuzione interna, mediante una spesa complessiva tecnica di circa 800,00 euro.

PRECISAZIONI

Si attesa la completezza della documentazione ex art 567 cpc e la congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento.

Si segnala che la originaria particella 77, del F 39 già citata nell'atto di acquisto, è stata soppressa ed ha originato le particelle 200, 349 e 350.



PATTI

Si segnala che sul bene fu stipulata una convenzione urbanistica, relativamente all' edificazione della zona artigianale di completamento D1 , stipulta in data 28/11/90 con il comune di San Giuliano Terme di cui al rogito notaio Varrati del 28/11/90 rep 2776 reg a Pisa in data 10/12/90 al n 2677 ed ivi trascritto in data 07/12/90 al n 11228 di part.

Infine si segnala che la società eseguita risulta essere fallita nell'anno 2009.

STATO CONSERVATIVO

il bene è libero ed in stato di abbandono da anni ,tuttavia per renderlo ancora agibile è sufficiente una pulizia totale dei locali mediante opera di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

le porzioni comuni alla unità immobiliare di cui trasi ,per uso e consuetudine, sono relative al resede con vano scala-ascensore di cui al F39 part 331, sub 1 e sub 2, oltre ad altro resede a comune di cui al F 39 par 330 sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che per accedere al bene dalla via Lenin , grava sulle part.ile ex 77, oggi part.ile (200,349 e 350) e la particella 241, servitù di passo a favore di [REDACTED] nascente dall'atto ai rogiti notaio Landini del 19/05/95 rep 400086/13930 oltre successiva servitu di passo mediante accesso attraverso due strisce di terreno della lunghezza costante di mt 3 (tre) di proprietà di terzi.

Il sig [REDACTED] come citato nel capitolo della provenienza ventennale era il precedente proprietario del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è stato realizzato circa 26 anni fà, con una struttura prefabbricata costituita da plinti di fondazione e pilastri in cemento armato, solai prefabbricati in pedralles o similari , tamponamenti in pannelli prefabbricati in cemento, copertura prefabbricata con manto in oduline di eterit o similari . infissi esterni in alluminio , tramezzi interni in parte in muratura ed in parte in cartonegesso pavimenti in gres porcellanato scala interna in cemento rivestita con materiale in gres o similari antiscivolo. altezza interna 3,20. Porte interne in legno tamburato.

Gli impianti sono realizzati mediante canalette a parete esterne ed in parte a soffitto ivi compreso l'impianto elettrico; le canalizzazioni risultano smantellate, sicuramente da rivedere ed integrare in in parte da rifare.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

nessuna nota da segnalare, il bene è abbandonato ed è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1995 al 16/06/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LANDINI	19/05/1995	400086	13930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	23/05/1995		4392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISA	30/05/1995	270	
Dal 16/06/1999 al 06/04/2021	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]## proprietaria per la quota di (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANCIOPPI	16/06/1999	7587	3751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	21/06/1999		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PONTEDERA	25/06/1999	1395	

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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 06/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a PISA il 20/10/2007
Reg. gen. 24496 - Reg. part. 6450
Quota: 1/1
Importo: € 667.095,28
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.547,64
Data: 16/10/2007
N° repertorio: 105879
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 30/01/2019
Reg. gen. 1849 - Reg. part. 252
Quota: 1/1
Importo: € 342.927,38
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 171.463,69
Rogante: MANCIOPPI
Data: 16/06/1999
N° repertorio: 7588

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI FALLIMENTO**
Trascritto a PISA il 27/05/2009
Reg. gen. 10479 - Reg. part. 6238
Quota: 1/1
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 01/12/2009
Reg. gen. 24153 - Reg. part. 14236
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 11/01/2021
Reg. gen. 358 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
A favore [REDACTED]
[REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nel vigente POC , approvato con DCC n 54 del 30/10/2019 nell'UTOE 11 in zona D1: zone produttive di beni e servizi sature e disciplinate art 21 delle NTA vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene, è stato costruito con concessione edilizia n 399/95 del 03/11/95 di cui alla prat ed 1147/94 ; successiva variante n 98/0013 del 16/01/98 di cui alla prat ed 677/97.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante suddetto, per una semplice modifica relativa alla rimozione del locale ufficio previsto nel progetto di variante e poi successivamente non realizzato. Per tale modesta difformità sarà sufficiente inoltrare una cila tardiva al comune di San Giuliano Terme. La spesa compelsiva potrà essere stimata in € 2500,00 comprensiva di oneri comunali e spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 498,16

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,11

la quota millesimale del bene è pari a 6,018 per il P1.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta la completezza della documentazione ex art 567

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)
Codice fiscale [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
VIA LENIN 132 SAN MARTINO ULMIANO
56017 - San Giuliano Terme (PI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Nessuna nota da segnalare.

CONFINI

Il bene confina con [REDACTED] e part.lle (327,329 e 216) salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	283,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



il bene è ubicato nella frazione di San Martino Ulmiano nella zona prettamente artigianale / direzionale , a 2 km dal centro di Pontasserchio ed a 4 km da San Giuliano Terme dove si trovano tutti i servizi. Tuttavia si precisa che la zona artigianale nella quale è ubicato il bene, è molto periferica , marginale ed è sufficientemente degradata, si segnalano edifici abbandonati, ed alcuni casi ancora in fase parziale di costruzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1996 al 17/04/1997	████████████████████ ████████████████████ ##,proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 290 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 451 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 1,16
Dal 17/04/1997 al 18/06/1997	████████████████████ ██████████ ██████████##proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 330 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 451 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 1,16
Dal 18/06/1997 al 16/06/1999	████████████████████ ██████████ ██████████##proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 330, Sub. 3 Categoria C3 Cl.3, Cons. 300 Rendita € 821,17 Piano 1
Dal 16/06/1999 al 06/04/2021	████████████████████ ████████████████████ ##proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 330, Sub. 3 Categoria C3 Cl.3, Cons. 300 Rendita € 821,17 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala, per quanto occorrer possa, che la part 290, ante ventennio, è derivata nel 1994, dalla particella 267, la quale nel 1992 è derivata dalla part 217, quest'ultima derivata dalla part 210 già ex part 55 del medesimo foglio catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	330	4		C3	3	300	289 mq	821,17 €	2		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'interno del locale sono stati realizzati ,tramite pareti in cartongesso, vari locali e stanze ad uso ufficio dotate di impiantistica non rappresentate nell'attuale planimetria catastale. Si allega il rilievo eseguito sul posto al fine di far comprendere al meglio la distribuzione degli spazi interni realizzati.

Per la semplice modifica di cui sopra sarà sufficiente , eventualmente rimettere in pristino la situazione originaria rimuovendo le pareti in cartongesso; e/o in alternativa ,potrà essere sufficiente inoltrare al catasto una nuova planimetria catastale in aggiornamento e variazione della precedente, mediante una spesa complessiva tecnica di circa 800,00 euro.

PRECISAZIONI

Si attesa la completezza della documentazione ex art 567 cpc e la congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento .
Si segnala che la originaria particella 77 del F 39 , già citata nell'atto di acquisto, è stata soppressa ed ha originato le particelle 200, 349 e 350.

PATTI

Si segnala che sul bene fu stipulata una convenzione urbanistica, relativamente all' edificazione della zona artigianale di completamento D1 , stipulata in data 28/11/90 con il comune di San Giuliano Terme di cui al rogito notaio Varrati del 28/11/90 rep 2776 reg a Pisa in data 10/12/90 al n 2677 ed ivi trascritto in data 07/12/90 al n 11228 di part.
Infine si segnala che la società esecutata risulta essere fallita nell'anno 2009.

STATO CONSERVATIVO

il bene è libero ed in stato di abbandono da anni ,tuttavia per renderlo ancora agibile è sufficiente una pulizia totale dei locali mediante una manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

le porzioni comuni alla unità immobiliare di cui trasi ,per uso e consuetudine, sono relative al resede con vano scala-ascensore di cui al F39 part 331, sub 1 e sub 2, oltre ad altro resede a comune di cui al F 39 par 330 sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Si segnala che per accedere al bene dalla via Lenin , grava sulle part.ile ex 77, oggi part.ile (200,349 e 350) e la particella 241, servitù di passo a favore di [REDACTED] nascente dall'atto ai rogiti notaio Landini del 19/05/95 rep 400086/13930 oltre successiva servitù di passo mediante accesso attraverso due strisce di terreno della lunghezza costante di mt 3 (tre) di proprietà di terzi.

Il sig [REDACTED] come citato nel capitolo della provenienza ventennale era il precedente proprietario del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è stato realizzato circa 26 anni fà, con una struttura prefabbricata costituita da plinti di fondazione e pilastri in cemento armato, solai prefabbricati in pedralles o similari , tamponamenti in pannelli prefabbricati in cemento, copertura prefabbricata con manto in oduline di eterit o similari . infissi esterni in alluminio , tramezzi interni in parte in muratura ed in parte in cartonegesso pavimenti in gres porcellanato scala interna in cemento rivestita con materiale in gres o similari antiscivolo. altezza interna 3,20. Porte interne in legno tamburato.

Impianti termici con caldaia e termo convettori tipo Fan coil a parete ed ai soffitti ,oltre ad impianto anticendio. Gli impianti sono realizzati mediante canalette a parete esterne ed in parte sotto traccia ivi compreso l'impianto elettrico . A prima vista sembrano a norma in base alla normative al tempo in cui sono stati realizzati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

nessuna nota da segnalare,il bene è abbandonato ed è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1995 al 16/06/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LANDINI	19/05/1995	400086	13930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	23/05/1995		4392
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
PISA	30/05/1995	270			
Dal 16/06/1999 al	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			



Data: 16/06/1999
N° repertorio: 7588

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PISA il 27/05/2009
Reg. gen. 10479 - Reg. part. 6238
Quota: 1/1
Contro [REDACTED]

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 01/12/2009
Reg. gen. 24153 - Reg. part. 14236
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 11/01/2021
Reg. gen. 358 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nel vigente POC , approvato con DCC n 54 del 30/10/2019 nell'UTOE 11 in zona D1: zone produttive di beni e servizi sature e disciplinate art 21 delle NTA vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene, è stato costruito con concessione edilizia n 399/95 del 03/11/95 di cui alla prat ed 1147/94 ;e successiva variante n 98/0013 del 16/01/98 di cui alla prat ed 677/97.

Non esiste corrispondenza tra lo sttao dei luoghi ed il progetto di variante suddetto.

Infatti come si evince dall'elaborato grafico allegato , relativo allo stato di fatto, il locale al Piano secondo è stato suddiviso ,mediante pareti in cartongesso, in varie stanze ad uso ufficio , con locali tecnici per alloggiamento impianti . Per tale modesta difformità sarà sufficiente inoltrare una cila tardiva al comune di San Giuliano Terme . La spesa complessiva potrà essere stimata in € 2500,00 comprensiva di oneri comunali e spese tecniche.In alternativa andrà eseguita la messa in pristino, con la rimozione totale delle pareti in cartongesso realizzate in difformità della variante assentita.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 498,16

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,11

la quota millesimale attribuita al bene del P2 è di 5,689.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 1
Trattasi di un fondo ad uso laboratorio posto al P1,(secondo da terra) ubicato sul lato nord (tergale) ,di un più grande fabbricato artigianale nel quale sono poste varie attività artigianali ,ed avente accesso da strada secondaria che si diparte dalla via Lenin, mediante diritto di passo su altre proprietà (particelle 328 e 327). Si accede al bene mediante un vano scala/ascensore interno e condominiale, posto sul lato ovest di detto immobile sino al P1. Quest'ultimo si compone di unico ampio locale laboratorio con servizi igienici annessi e refettorio. Il bene si presenta in condizioni pessime con impianti in parte smantellati e con arredi e vari materiali da rimuovere . Il locale è quello posto a sinistra ,per chi sale le scale ed adiacente il vano ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 330, Sub. 3, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.000,00
Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare , OMI ed agenzie locali.



Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il piu probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima ;nella stima è compreso onere per la conformità edilizia e catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 1	300,00 mq	450,00 €/mq	€ 135.000,00	100,00%	€ 135.000,00
				Valore di stima:	€ 135.000,00

Valore di stima: € 135.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 121.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare , OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il piu probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima ;nella stima è compreso onere per la conformità edilizia e catastale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 2
Trattasi di un fondo ad uso laboratorio posto al P2,(terzo da terra) ubicato sul lato nord (tergale) ,di un più grande fabbricato artigianale nel quale sono poste varie attività artigianali ,ed avente accesso da strada secondaria che si diparte dalla via Lenin mediante diritto di passo su altre proprietà (particelle 328 e 327). Si accede al bene mediante un vano scala/ascensore



interno e condominiale, posto sul lato ovest di detto immobile sino al P2. Quest'ultimo si compone di disimpegno, vari locali posti sul lato della zona di ingresso, ad uso ufficio, locale caldaia, due servizi igienici con anti bagno e bagno, locale tecnico, ed altri due ampi locali. La maggior consistenza dei locali, ritagliati all'interno del laboratorio, è stata realizzata con pareti in cartongesso. Il bene di cui trattasi è quello posto a sinistra, per chi sale le scale ed adiacente il vano ascensore. Il bene si presenta in condizioni sufficienti, e sicuramente veniva impiegato come locale di rappresentanza avendo al suo interno stanze adibite ad uffici, direzione, locali tecnici del laboratorio sottostante posto al P1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 330, Sub. 4, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 147.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima; nella stima è compreso onere per la conformità catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A, piano 2	300,00 mq	490,00 €/mq	€ 147.000,00	100,00%	€ 147.000,00
Valore di stima:					€ 147.000,00

Valore di stima: € 147.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 139.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di



mercato, hanno concorso a determinare il piu probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima ;nella stima è compreso onere per la conformità edilizia e catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna nota da segnalare, eccetto che i beni trattati sono stati nel 2009 oggetto di fallimento della società oggi,esecutata. Si è ritenuto di formare due lotti al fine di facilitarne la vendita.

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 10/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baggiani Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto Mancioffi del 16/06/1999
- ✓ N° 2 Altri allegati - visura catastale bene 1 (Aggiornamento al 18/03/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - bene 2 (Aggiornamento al 18/03/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - bene 1 (Aggiornamento al 18/06/1997)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - bene 2 (Aggiornamento al 18/06/1997)
- ✓ N° 6 Altri allegati - EDM-elab- plan, ed elenco sub. (Aggiornamento al 18/06/1997)
- ✓ N° 7 Altri allegati - pianta bene 1 stato attuale (Aggiornamento al 06/04/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - pianta bene 2 stato attuale (Aggiornamento al 06/04/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - visure IPO (Aggiornamento al 06/04/2021)
- ✓ N° 10 Foto - foto bene 1 (Aggiornamento al 06/04/2021)
- ✓ N° 11 Foto - foto bene 2 (Aggiornamento al 06/04/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - visure part 77-327-328 (Aggiornamento al 07/04/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 1
Trattasi di un fondo ad uso laboratorio posto al P1,(secondo da terra) ubicato sul lato nord (tergale) ,di un più grande fabbricato artigianale nel quale sono poste varie attività artigianali ,ed avente accesso da strada secondaria che si diparte dalla via Lenin, mediante diritto di passo su altre proprietà (particelle 328 e 327). Si accede al bene mediante un vano scala/ascensore interno e condominiale, posto sul lato ovest di detto immobile sino al P1. Quest'ultimo si compone di unico ampio locale laboratorio con servizi igienici annessi e refettorio. Il bene si presenta in condizioni pessime con impianti in parte smantellati e con arredi e vari materiali da rimuovere . Il locale è quello posto a sinistra ,per chi sale le scale ed adiacente il vano ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 330, Sub. 3, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel vigente POC , approvato con DCC n 54 del 30/10/2019 nell'UTOE 11 in zona D1: zone produttive di beni e servizi sature e disciplinate art 21 delle NTA vigenti.

Prezzo base d'asta: € 121.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 2
Trattasi di un fondo ad uso laboratorio posto al P2,(terzo da terra) ubicato sul lato nord (tergale) ,di un più grande fabbricato artigianale nel quale sono poste varie attività artigianali ,ed avente accesso da strada secondaria che si diparte dalla via Lenin mediante diritto di passo su altre proprietà (particelle 328 e 327). Si accede al bene mediante un vano scala/ascensore interno e condominiale, posto sul lato ovest di detto immobile sino al P2. Quest'ultimo si compone di disimpegno, vari locali posti sul lato della zona di ingresso, ad uso ufficio , locale caldaia,due servizi igienici con anti bagno e bagno, locale tecnico , ed altri due ampi locali.La maggior consistenza dei locali ,ritagliati all'interno del laboratorio,è stata realizzata con pareti in cartongesso. Il bene di cui trattasi è quello posto a sinistra ,per chi sale le scale ed adiacente il vano ascensore.Il bene si presenta in condizioni sufficienti, e sicuramente veniva impiegato come locale di rappresentanza avendo al suo interno stanze adibite ad uffici ,direzione,locali tecnici del laboratorio sottostante posto al P1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 330, Sub. 4, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel vigente POC , approvato con DCC n 54 del 30/10/2019 nell'UTOE 11 in zona D1: zone produttive di beni e servizi sature e disciplinate art 21 delle NTA vigenti.

Prezzo base d'asta: € 139.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 236/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 330, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	il bene è libero ed in stato di abbandono da anni ,tuttavia per renderlo ancora agibile è sufficiente una pulizia totale dei locali mediante opera di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo ad uso laboratorio posto al P1,(secondo da terra) ubicato sul lato nord (tergale) ,di un più grande fabbricato artigianale nel quale sono poste varie attività artigianali ,ed avente accesso da strada secondaria che si diparte dalla via Lenin, mediante diritto di passo su altre proprietà (particelle 328 e 327). Si accede al bene mediante un vano scala/ascensore interno e condominiale, posto sul lato ovest di detto immobile sino al P1. Quest'ultimo si compone di unico ampio locale laboratorio con servizi igienici annessi e refettorio. Il bene si presenta in condizioni pessime con impianti in parte smantellati e con arredi e vari materiali da rimuovere . Il locale è quello posto a sinistra ,per chi sale le scale ed adiacente il vano ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 330, Sub. 4, Categoria C3	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	il bene è libero ed in stato di abbandono da anni ,tuttavia per renderlo ancora agibile è sufficiente una pulizia totale dei locali mediante una manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo ad uso laboratorio posto al P2,(terzo da terra) ubicato sul lato nord (tergale) ,di un più grande fabbricato artigianale nel quale sono poste varie attività artigianali ,ed avente accesso da strada secondaria che si diparte dalla via Lenin mediante diritto di passo su altre proprietà (particelle 328 e 327). Si accede al bene mediante un vano scala/ascensore interno e condominiale, posto sul lato ovest di detto immobile sino al P2. Quest'ultimo si compone di disimpegno, vari locali posti sul lato della zona di ingresso, ad uso ufficio , locale caldaia,due servizi igienici con anti bagno e bagno, locale tecnico , ed altri due ampi locali.La maggior consistenza dei locali ,ritagliati all'interno del laboratorio,è stata realizzata con pareti in cartongesso. Il bene di cui trattasi è quello posto a sinistra ,per chi sale le scale ed adiacente il vano ascensore.Il bene si presenta in condizioni sufficienti, e sicuramente veniva impiegato come locale di rappresentanza avendo al suo interno stanze adibite ad uffici ,direzione,locali tecnici del		



	laboratorio sottostante posto al P1.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , PIANO 1

Isrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a PISA il 20/10/2007
Reg. gen. 24496 - Reg. part. 6450
Quota: 1/1
Importo: € 667.095,28
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.547,64
Data: 16/10/2007
N° repertorio: 105879
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 30/01/2019
Reg. gen. 1849 - Reg. part. 252
Quota: 1/1
Importo: € 342.927,38
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 171.463,69
Rogante: MANCIOPPI
Data: 16/06/1999
N° repertorio: 7588
- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 01/12/2009
Reg. gen. 24153 - Reg. part. 14236
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - SAN MARTINO ULMIANO - VIA LENIN 132 A , PIANO 2

Isrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a PISA il 20/10/2007
Reg. gen. 24496 - Reg. part. 6450
Quota: 1/1
Importo: € 667.095,28
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]

Capitale: € 333.547,64

Data: 16/10/2007

N° repertorio: 105879

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 30/01/2019

Reg. gen. 1849 - Reg. part. 252

Quota: 1/1

Importo: € 342.927,38

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] C

Capitale: € 171.463,69

Rogante: MANCIOPPI

Data: 16/06/1999

N° repertorio: 7588

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 01/12/2009

Reg. gen. 24153 - Reg. part. 14236

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

