

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7/23

ALLEGATO N.12 – Perizia Formato Privacy

LOTTO n1:

Pisa, 20 luglio 2023

Il C.T.U.

Geom. Leonardo Bettini



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bettini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 247.800,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Geom. Bettini Leonardo, con studio in Via Elvezio Cerboni, 45 - 56100 - Pisa (PI), email studio.leonardobettini@gmail.com, PEC leonardo.bettini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Miniato (PI) - via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1

DESCRIZIONE

Fondo immobiliare, ad uso ufficio, posto al piano primo, di un maggior fabbricato, con accesso da via Marco Polo attraverso resede condominiale.

L'unità immobiliare, posta in area industriale/artigianale, è composta da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale totale di mq. 228

Fa altresì parte, del presente lotto, un posto auto coperto posto al piano seminterrato accessibile attraverso rampa condominiale identificato con il numero 16 per una superficie catastale totale di mq. 24.

L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2023 alla presenza del dott. Cordoni Luca funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/06/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Miniato (PI) - via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. 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.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare ad uso ufficio confina a nord con il sub. 257, a sud con il sub. 256, ad est con il sub. 123 ed a ovest in proiezione su resede condominiale.

Il posto auto confina a nord con il sub. 17, a sud con il sub. 15 e ad ovest con il sub. 97.

Tutti i subalterni, sopra menzionati appartengono alla particella 359.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	209,00 mq	228,00 mq	1	228,00 mq	3,00 m	1
Posto auto coperto	21,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	2,40 m	s1
Totale superficie convenzionale:				237,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2002 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 276 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 66875 Reddito dominicale € 338,47 Reddito agrario € 189,96
Dal 22/11/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 319 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 23730 Reddito dominicale € 120,10



		Reddito agrario € 85,79
Dal 13/12/2004 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 319 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 23730 Reddito dominicale € 120,10 Reddito agrario € 85,79
Dal 22/12/2005 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 359 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 15680 Reddito dominicale € 79,36 Reddito agrario € 56,69
Dal 01/08/2008 al 09/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359 Categoria EU Superficie catastale 13295 mq
Dal 09/09/2008 al 12/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359, Sub. 120 Categoria C1 Cl.6, Cons. 215 Rendita € 3.964,06
Dal 09/09/2008 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 115,22
Dal 12/02/2010 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359, Sub. 260 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 Rendita € 3.588,34
Dal 12/04/2010 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 115,22
Dal 12/04/2010 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359, Sub. 260 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 Rendita € 3.588,34
Dal 26/09/2011 al 07/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359, Sub. 260 Categoria A10 Cl.U, Cons. 7 Rendita € 3.139,80
Dal 26/09/2011 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 115,22
Dal 07/10/2014 al 08/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 359, Sub. 260 Categoria A10 Cl.U, Cons. 7,5



		Rendita € 3.364,07
Dal 08/07/2015 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 359, Sub. 260 Categoria A10 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 228 mq Rendita € 3.364,07

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	359	260		A10	U	7,5	228 mq	3364,07 €	1		
	5	359	16		C6	2	23	24 mq	115,22 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto, nel corso del sopralluogo, è stato riscontrata una diversa distribuzione interna per la presenza di un corridoio, a fondo chiuso, realizzato tra i due uffici contigui.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da evidenziare

PATTI

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il complesso immobiliare risulta in buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

Fanno inoltre parte, del presente lotto, i diritti di proprietà, per la rispettiva quota condominiale, dei seguenti beni comuni:

- (Spazio di manovra a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 98;
- (Rampa di accesso a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 99;
- (Vano scala a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 100;
- (Locale tecnico a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 101;
- (Passaggio scala a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 123;

Sono inoltre beni a comune a tutti i subalterni degli edifici "A", "B" e "D", i seguenti beni:

- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 137;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 138;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 141;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 142;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 144;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 145;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 146;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 152;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 153;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 154;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 155;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 156;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 157;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 158;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 159;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 237;
- (Area scoperta a comune) Identificato al catasto fabbricati del comune di San Miniato nel foglio 5, part. 359, sub. 239;



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'Atto di provenienza del 12/04/2010, rogante dott. Notaio Marco REGNI, viene indicato quanto segue:
La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale e dichiara che sui beni oggetto del presente atto non gravano (..) ad eccezione di:

- servitù di posa di condotte di idrocarburi a favore della SNAM SPA e della STANIC Industria Petrolifera SPA trascritta il 22 maggio 1970 al n. 2799 reg. par., per atto stipulato dal Notaio Gianaroli in data 26 maggio 1969, rep. n. 25800 e del 18 febbraio 1970 rep. n. 29183 e del 5 maggio 1970 rep. n.30279, con il quale Quirici Giovanni e altri soggetti concedevano alla STANIC Industria Petrolifera SPA la servitù per la posa di condotte di idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 13 e 5 particelle 60,31 e 62;

- servitù trascritta il 5 ottobre 1971 al n. 5365 reg. part. a favore della SNAM SPA, per atto stipulato dal Notaio Verre in data 19 gennaio 1971, con il quale Quirici Giovanni e altri soggetti si impegnano nei confronti della SNAM SPA a non costruire fabbricati civili e industriali, fognature o altre canalizzazioni atte a convogliare eventuali fughe di gas sui terreni di loro proprietà per una superficie di mq. 13.900 (tredicimilanovecento) intorno alla centrale elettrica (area posta in San Miniato foglio 6 particella 60);

- servitù di gasdotto a favore della SNAM SPA trascritta il 19 luglio 1973 al n. 4697 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Verre, in data 27 febbraio 1973 e del 20 giugno 1973, con il quale il signor Quirici Giovanni e altri soggetti concedevano alla società SNAM SPA la servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 5, part. 60 (ora 359);

- servitù di gasdotto a favore della SNAM SPA trascritta il 30giugno 1979 al n. 3969 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Gianaroli, in data 22 novembre 1974 e atto del Notaio Andolfi del 5 giugno 1979, con il quale il signor Quirici Giovanni e altri soggetti concedevano alla società SNAM SPA la servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 5, part. 60 (ora 359);

- convenzione edilizia in favore del comune di San Miniato trascritta il 13 gennaio 2003 al n. 359 reg. part., per atto ai rogiti del Dot. Roberto Rosselli, in data 16 dicembre 2002, rep. n. 24464 e racc. n. 8082, a favore del Comune di San Miniato, relativo ad opere di urbanizzazione. La parte acquirente come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto di convenzione. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto di convenzione sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che nella suddetta convenzione era prevista tra l'altro la realizzazione di uno scalo ferroviario;

- obbligo edilizio a favore del comune di San Miniato trascritto il 30 luglio 2003 al n. 7791 reg. part., per atto con sottoscrizioni autentiche del Notaio Rosselli, in data 29 luglio 2003, rep. n. 25573, a favore del Comune di San Miniato e contro la società San Genesio Immobiliare SPA. La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che la società San Genesio SPA con il predetto atto d'obbligo si è assunta in via esclusiva gli obblighi concernenti la realizzazione dello scalo ferroviario;

- servitù di elettrodotto a favore di dell'ENEL Distribuzione SPA trascritta il 15 febbraio 2008 al n. 1615 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Barone, in data 28 gennaio 2008, rep. n. 46521/11542, con il quale la società SAN GENESIO SPA e LOGI IMMOBILIARE SRL hanno costituito, per se stesse ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del terreno interessato dal passaggio dell'elettrodotto (partt. 352, 353, 359, 323, 340)ed a favore di ENEL Distribuzione SPA, la servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato;

- cessione di cubatura a favore della Società Santa Croce 2010 SRL (relativamente al lotto 3), per atto stipulato dal Notaio Massimo Palazzo, in data 18 marzo 2008, rep. n. 62331/10915, registrato presso l'ufficio del Registro di Livorno in data 1 aprile 2008 al n. 3881 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 1 aprile 2008 al n. 3252 reg. part..

Si precisa che con il predetto atto la società LOGI IMMOBILIARE SRL ha ceduto alla società SANTA CROCE 2010 SRL la potenzialità edificatoria che lo strumento urbanistico del comune di San Miniato consente nell'ambito della progettazione relativa al Lotto 3 pari a mq. 3.000,00 (tremila virgola zero zero) di superficie coperta;

- obbligo edilizio a favore del Comune di San Miniato trascritto il 12 gennaio 2009 al n. 266 reg. part., per atto con sottoscrizioni autentiche del Notaio Rosselli, in data 23 dicembre 2008, rep. n. 34121 a favore del comune



di SAN MINIATO e contro la società LOGI IMMOBILIARE SRL, riguardante unicamente l'edificio "A". La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto d'obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che con il suddetto atto d'obbligo la società LOGI IMMOBILIARE SRL si è obbligata per se ed i suoi aventi causa nei confronti del Comune di SAN MINIATO:

- ad utilizzare lo spazio presente tra la copertura metallica ondulata ed il solaio di copertura piana esclusivamente come volume tecnico ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 del R.E.C. ovvero per l'alloggiamento di tutti gli impianti esterni necessari e la loro manutenzione e si è impegnata a non modificare in alcun modo i requisiti di permeabilità all'aria e all'acqua di tale spazio;

- a rimuovere tale struttura al momento della cessione della attività del fabbricato a meno che non subentrino nuove attività a cui necessiti il permanere di tale volume tecnico previa sottoscrizione di un nuovo atto d'obbligo (tutti non pregiudizievoli);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante, del complesso immobiliare, è in cemento armato con tamponamenti esterni in muratura e pannellatura prefabbricata; i solai, a partire dal piano seminterrato, sono in cemento armato prefabbricato. La pavimentazione interna è in gres porcellanato o similare; i tamponamenti interni sono in cartongesso e in muratura; le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio con vetro camera. Risulta presente l'impianto elettrico con il relativo quadro, l'impianto idrico sanitario e l'impianto di climatizzazione.

Fa altresì parte, del presente lotto, un posto auto coperto posto al piano seminterrato accessibile attraverso rampa condominiale e identificato con il numero 16.

Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2002 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andolfi Francesco	19/12/2002	54060	12431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Livorno	30/12/2002	22559	13403



		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/12/2004 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Rosselli Roberto	13/12/2004	27844	9705	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Conservatoria Livorno	07/01/2005	148	121		
Dal 12/04/2010 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		REGNI MARCO	12/04/2010	207751	42526	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria Livorno	05/05/2010	8784	5122
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/09/2011 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Trasferimento Sede				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		BRUNETTI CARLO	26/09/2011	39337	14029	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 01/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Livorno il 05/05/2010
Reg. gen. 8785 - Reg. part. 2072
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Dott. Notaio Regni Marco
Data: 12/04/2010
N° repertorio: 207752
N° raccolta: 42527
Note: Grava sui beni oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Livorno il 01/02/2023
Reg. gen. 1539 - Reg. part. 1100
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sui beni oggetto di perizia

NORMATIVA URBANISTICA

I beni, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi depositati presso il comune di San Miniato:

- Concessione Edilizia n. 85/2003 del 17 giugno 2004;
- Variante in corso d'opera n. 883/2004 del 12 marzo 2007;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 601/2008 del 28/01/2009 per modifiche al fabbricato "A" del centro direzionale interporto;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 483/2014 prot. 18106 del 15/07/2014 per adeguamento locali



- Variante Relativa allo stato Finale dei Lavori n. 674/2014 prot. 25167 del 08/10/2014 alla SCIA 483/2014 del 15/07/2014
- Comunicazione di Fine Lavori n. 483/2014 prot. 25169 del 08/10/2014

REGOLARITÀ EDILIZIA

I beni, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi depositati presso il comune di San Miniato:

- Concessione Edilizia n. 85/2003 del 17 giugno 2004;
- Variante in corso d'opera n. 883/2004 del 12 marzo 2007;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 601/2008 del 28/01/2009 per modifiche al fabbricato "A" del centro direzionale interporto;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 483/2014 prot. 18106 del 15/07/2014 per adeguamento locali
- Variante Relativa allo stato Finale dei Lavori n. 674/2014 prot. 25167 del 08/10/2014 alla SCIA 483/2014 del 15/07/2014
- Comunicazione di Fine Lavori n. 483/2014 prot. 25169 del 08/10/2014

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dai rilievi effettuati, durante le operazioni di sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne all'unità immobiliare, oggetto di procedura, rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi sopra richiamati.

In particolare, dette difformità, consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni così come di seguito specificato:

- è stato realizzato un corridoio interno, a fondo chiuso, tra i due uffici posti sul lato nord.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto, dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di San Miniato, non sono emerse pratiche edilizie depositate e/o richieste, a nome dell'esecutato o aventi causa, inerenti tali opere.

Quanto realizzato, in difformità dai predetti titoli edilizi, deve essere regolarizzato attraverso il deposito di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e/o successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale, per le difformità riscontrate sull'unità immobiliare, si applica, nella valutazione di stima, un deprezzamento, in via cautelativa, del 1,5 % imputabile alle spese di sanatoria e/o di ripristino e/o aggiornamento catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Si allega comunicazione dell'amministratore di condominio con indicato il debito pregresso e l'ammontare delle spese di gestione ordinaria (Allegato n. 11)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:
Fondo immobiliare, ad uso ufficio, posto al piano primo, di un maggior fabbricato, con accesso da via Marco Polo attraverso resede condominiale.

L'unità immobiliare, posta in area industriale/artigianale, è composta da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale totale di mq. 228

Fa altresì parte, del presente lotto, un posto auto coperto posto al piano seminterrato accessibile attraverso rampa condominiale identificato con il numero 16 per una superficie catastale totale di mq. 24.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Miniato (PI) - via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1
Fondo immobiliare, ad uso ufficio, posto al piano primo, di un maggior fabbricato, con accesso da via Marco Polo attraverso resede condominiale. L'unità immobiliare, posta in area industriale/artigianale, è composta da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale totale di mq. 228 Fa altresì parte, del presente lotto, un posto auto coperto posto al piano seminterrato accessibile attraverso rampa condominiale identificato con il numero 16 per una superficie catastale totale di mq. 24. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2023 alla presenza del dott. Cordoni Luca funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 260, Categoria A10 - Fg. 5, Part. 359, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 280.573,71
Si allega valutazione di stima attraverso il metodo finanziario in base alla capitalizzazione dei redditi (Allegato n. 10) reddito

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio San Miniato (PI) - via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1	237,20 mq	1.182,86 €/mq	€ 280.573,71	100,00%	€ 280.573,71
Valore di stima:					€ 280.573,71



Valore di stima: € 280.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,50	%
Per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta.	10,00	%

Valore finale di stima: € 247.800,00

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 27/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bettini Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia
- ✓ N° 11 Altri allegati - Oneri Condominiali
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia formato Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Miniato (PI) - via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1
Fondo immobiliare, ad uso ufficio, posto al piano primo, di un maggior fabbricato, con accesso da via Marco Polo attraverso resede condominiale. L'unità immobiliare, posta in area industriale/artigianale, è composta da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale totale di mq. 228. Fa altresì parte, del presente lotto, un posto auto coperto posto al piano seminterrato accessibile attraverso rampa condominiale identificato con il numero 16 per una superficie catastale totale di mq. 24. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2023 alla presenza del dott. Cordoni Luca funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 260, Categoria A10 - Fg. 5, Part. 359, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi depositati presso il comune di San Miniato: - Concessione Edilizia n. 85/2003 del 17 giugno 2004; - Variante in corso d'opera n. 883/2004 del 12 marzo 2007; - Attestazione di conformità in sanatoria n. 601/2008 del 28/01/2009 per modifiche al fabbricato "A" del centro direzionale interporto; - Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 483/2014 prot. 18106 del 15/07/2014 per adeguamento locali - Variante Relativa allo stato Finale dei Lavori n. 674/2014 prot. 25167 del 08/10/2014 alla SCIA 483/2014 del 15/07/2014 - Comunicazione di Fine Lavori n. 483/2014 prot. 25169 del 08/10/2014

Prezzo base d'asta: € 247.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.800,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 260, Categoria A10 - Fg. 5, Part. 359, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	237,20 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il complesso immobiliare risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fondo immobiliare, ad uso ufficio, posto al piano primo, di un maggior fabbricato, con accesso da via Marco Polo attraverso resede condominiale. L'unità immobiliare, posta in area industriale/artigianale, è composta da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale totale di mq. 228 Fa altresì parte, del presente lotto, un posto auto coperto posto al piano seminterrato accessibile attraverso rampa condominiale identificato con il numero 16 per una superficie catastale totale di mq. 24. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2023 alla presenza del dott. Cordoni Luca funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.		
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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Livorno il 05/05/2010
Reg. gen. 8785 - Reg. part. 2072
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Dott. Notaio Regni Marco
Data: 12/04/2010
N° repertorio: 207752
N° raccolta: 42527
Note: Grava sui beni oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Livorno il 01/02/2023
Reg. gen. 1539 - Reg. part. 1100
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sui beni oggetto di perizia

