
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Giuntini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2023 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

contro



SOMMARIO

Incarico.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
Descrizione	pag. 3
Lotto n. Unico	pag. 3
Stima/Formazione lotti	pag. 9
Elenco allegati.....	pag. 11
Riepilogo bando d'asta.....	pag. 12



INCARICO

All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Per. Giuntini Alessandro, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email alessandrogiuntini@tiscali.it, PEC alessandro.giuntini@pec.eppi.it, Tel. 050 49826, Fax 050 49826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via I° Settembre 22

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio industriale con destinazione Impianto Tecnologico (impianto di cogenerazione), di proprietà della ██████████ che si sviluppa parte su un piano fuori terra e parte su due piani fuori terra, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via 1° Settembre n°22, da cui ha accesso, e composto al piano terreno, primo fuori terra da ampio locale (ex locale motori), due locali (ex box trasformatori) con accesso diretto dall'esterno, locale disimpegno, w.c., cabina ENEL con adiacente piccolo locale (ex locale misure) ed altro locale (ex locale pompe di teleriscaldamento) anch'esso con accesso diretto dall'esterno, ed al piano primo, secondo fuori terra, a cui si accede tramite scala interna, da due locali (il primo ex sala pompe ed il secondo ex locale quadri) posti su due diversi livelli e collegati fra loro da scala interna in acciaio, della superficie lorda complessiva di mq 420 circa, oltre a loggia posta al piano terreno fra la cabina ENEL ed il locale disimpegno, della superficie di mq 25 circa, tettoia in acciaio posta al piano terreno lungo il lato Ovest, della superficie di mq 8 circa, terrazza posta al piano primo sul lato Sud, della superficie di mq 145 circa, e resede esclusivo che circonda l'intero fabbricato, della superficie di mq 240 circa, (foto nn°1÷22).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via I° Settembre 22

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:



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli immobili nel loro insieme confinano a Nord con la Part. 221, ad Est con la Part. 562, ad Ovest con la Part. 245 ed a Sud con Via 1° Settembre, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato industriale	400,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	0,00 m	Terra/Primo
Loggia	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	3,40 m	Terra
Terrazza	145,00 mq	145,00 mq	0,30	43,50 mq	0,00 m	Primo
Resede	240,00 mq	240,00 mq	0,10	24,00 mq	0,00 m	Terra
Tettoia	8,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				499,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				499,10 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1996 al 07/08/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 240 Categoria C3 Cl.2, Cons. 419 mq Rendita € 1.167,94 Piano T-1
Dal 07/08/1998 al 28/12/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 240 Categoria D7 Rendita € 5.174,90 Piano T-1
Dal 28/12/2005 al 08/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 240 Categoria D7



		Rendita € 5.174,90 Piano T-1
--	--	---------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	240			D7				5174,9 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, che si allegata alla presente, risulta quella depositata a seguito di COSTITUZIONE del 25/09/1995, in atti dal 25/09/1995 CLASSAMENTO (n. 906.1/1995), ma dalla Visura Storica (allegata) si evince che a seguito di VARIAZIONE del 07/08/1998, in atti dal 07/08/1998 RISTRUTTURAZIONE LABORATORIO IMPIANTO DI COGENERAZIONE (n. A02832.1/1998), doveva essere stata presentata una nuova Planimetria che peraltro lo scrivente ha reperito, unitamente alla Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, presso il Comune di Santa Croce sull'Arno per essere state allegare alla richiesta di Agibilità del 24/04/1998 Prot. n°009191. Pertanto si è provveduto in data 15/04/2024 a depositare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Istanza per la richiesta di inserimento in atti di detta planimetria ed in data 18/04/2024 a richiedere copia della stessa che viene allegata alla presente. La Planimetria del 7/08/1998 risulta corrispondere allo stato dei luoghi a meno di piccole difformità sia dimensionali che interne e della mancata rappresentazione della tettoia ragion per cui si dovrà procedere con l'aggiornamento della stessa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Si è reso necessario integrare la documentazione catastale con l'acquisizione delle Planimetrie catastali del 25/09/1995 e del 7/08/1998, della Visura storica per immobile e dell'Atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI



L'immobile, alle date dei ns. sopralluoghi eseguiti il 9/11/2023 ed il 12/03/2024, risultava libero da persone e/o cose e pertanto nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Alla data dei ns. sopralluoghi l'immobile in oggetto si presentavano in precarie condizioni d'uso e di manutenzione ed in totale stato di abbandono privo di cancelli e cancellata e con i serramenti divelti e/o non funzionanti, condizioni che non consentono la salvaguardia dell'immobile in quanto accessibile da chiunque. Si sono anche riscontrate la presenza diffusa di umidità di risalita e, nel locale posto al piano primo lato Ovest (ex sala pompe), copiose infiltrazioni di acqua dalla copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta realizzato principalmente con struttura portante in muratura di laterizio ma con alcune parti strutturali in cemento armato, tutti i solai piani sono in latero cemento e la coperture, che si sviluppa su tre livelli, è di tipo a terrazza con impermeabilizzazione bituminosa.

L'immobile non risulta dotato di alcun impianto anche se sono presenti porzioni dei vecchi impianti ora rimossi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1996 al 28/12/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: -----	Notaio DE CRESCENZO Ugo	30/05/1996	48537		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Pisa	05/06/1996	5890	4097	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/12/2005		Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio BARTOLI Patrizia	28/12/2005	1990	1352	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Pisa	09/01/2006	525	356	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Agenzia delle Entrate di Firenze	02/01/2006	30 serie 1T				

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito (Durata 2 anni)
 Iscritto a Pisa il 09/01/2006
 Reg. gen. 526 - Reg. part. 87
 Importo: € 240.000,00
 A favore di Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Società Cooperativa
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 160.000,00
 Rogante: Notaio BARTOLI Patrizia
 Data: 28/12/2005
 N° repertorio: 1991
 N° raccolta: 1353
 Note: Grava su Santa Croce sull'Arno Foglio 14 Particella 240.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (Durata 15 anni)
Iscritto a Pisa il 07/02/2008
Reg. gen. 2865 - Reg. part. 461
Importo: € 360.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio BARNINI Claudio
Data: 29/01/2008
N° repertorio: 270743
N° raccolta: 15056
Note: Grava su Santa Croce sull'Arno Foglio 14 Particella 240

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 24/04/2023
Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5793
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro [REDACTED]
Note: Verbale di pignoramento immobili del 31/03/2023 repertorio n°2345 emesso da
Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Firenze.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente all'1/09/1967 a seguito di Nulla Osta n°200 del 31/12/1959 per la costruzione di "una concerria" con Autorizzazione all'uso del 19/12/1960; successivamente risultano essere stati rilasciati: Nulla Osta n°111 del 17/06/1968 per "ampliamento e sopraelevazione concerria" con Autorizzazione all'uso del 22/05/1969; Concessione Edilizia n°1967 del 14/10/1996, Pratica n°323/1995, per "Ristrutturazione di fabbricato industriale da adibire ad impianto di cogenerazione", successiva Concessione Edilizia n°2153 del 15/04/1998, Pratica n°336/1997 per "variante alla Conc. Edil. n°1967 del 14/10/1996 per ristrutturazione di fabbricato industriale da adibire ad impianto di cogenerazione" e Certificato di Agibilità n°07/2000 del 22/02/2000 che si allega alla presente.

L'immobile risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati di cui alla C.E. n°2153 del 15/04/1998 a meno di piccole difformità riscontrate sia in alcune dimensioni che interne nonché nella realizzazione della tettoia lungo la parete Ovest dell'edificio (foto n°5) che risulta essere stata autorizzata nella medesima posizione ma in due parti lasciando scoperta la porzione sovrastante la presa d'aria. Per quanto sopra si dovrà procedere alla sanatoria di dette difformità previo presentazione di Accertamento di conformità in sanatoria con un costo stimato di € 3.500,00 incluso spese tecniche ed aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile non risulta dotato di impianti che risultano essere stati quasi totalmente rimossi; si fa comunque presente che è stata reperita, in quanto allegata alla richiesta di Agibilità del 24/04/1998 Prot. n°9191, la "DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE art. 9,



Legge n. 46 del 5 marzo 1990 D.M. 20 febbraio 1992" del 3/03/1998 relativo ad "Allestimento cabina di trasformazione M.T./B.T. con installazione di quadri Media e Bassa tensione, esecuzione collegamenti elettrici M.T. e B.T. ed impianto di messa a terra per nuovo impianto di cogenerazione" rilasciata da [REDACTED] elettrotecnica ed elettronica industriale [REDACTED].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via I° Settembre 22
Trattasi di edificio industriale con destinazione Impianto Tecnologico (impianto di cogenerazione), di proprietà della [REDACTED] in liquidazione, che si sviluppa parte su un piano fuori terra e parte su due piani fuori terra, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via 1° Settembre n°22, da cui ha accesso, e composto al piano terreno, primo fuori terra da ampio locale (ex locale motori), due locali (ex box trasformatori) con accesso diretto dall'esterno, locale disimpegno, w.c., cabina ENEL con adiacente piccolo locale (ex locale misure) ed altro locale (ex locale pompe di teleriscaldamento) anch'esso con accesso diretto dall'esterno, ed al piano primo, secondo fuori terra, a cui si accede tramite scala interna, da due locali (il primo ex sala pompe ed il secondo ex locale quadri) posti su due diversi livelli e collegati fra loro da scala interna in acciaio, della superficie lorda complessiva di mq 420 circa, oltre a loggia posta al piano terreno fra la cabina ENEL ed il locale disimpegno, della superficie di mq 25 circa, tettoia in acciaio posta al piano terreno lungo il lato Ovest, della superficie di mq 8 circa, terrazza posta al piano primo sul lato Sud, della superficie di mq 145 circa, e resede esclusivo che circonda l'intero fabbricato, della superficie di mq 240 circa, (foto nn°1÷22).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 240, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 99.820,00

Il valore commerciale a mq degli immobili oggetto della presente relazione è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, nonché tenuto conto del precario stato d'uso e di manutenzione, della mancanza di impianti, della presenza di umidità sia di risalita che da infiltrazione dalla copertura, della necessità di procedere al cambio di destinazione, essendo l'immobile con destinazione ad Impianto Tecnologico, e dell'ubicazione degli stessi, che pertanto può farsi ascendere a €/mq 200,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Santa Croce sull'Arno (PI) - Via I° Settembre 22	499,10 mq	200,00 €/mq	€ 99.820,00	100,00%	€ 99.820,00
				Valore di stima:	€ 99.820,00

Valore di stima: € 99.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 86.000,00

Valore finale di stima arrotondato come da comunicazione del 9/05/2019 inviata dal G.E. Dott. Giovanni Zucconi.

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 29/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Giuntini Alessandro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 22 Foto
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ Planimetrie catastali - del 22/09/1995
- ✓ Planimetrie catastali - del 07/08/1998
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificato di agibilità 07/2000 del 22/02/2000



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via I° Settembre 22
Trattasi di edificio industriale con destinazione Impianto Tecnologico (impianto di cogenerazione), di proprietà della ██████████ in liquidazione, che si sviluppa parte su un piano fuori terra e parte su due piani fuori terra, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via 1° Settembre n°22, da cui ha accesso, e composto al piano terreno, primo fuori terra da ampio locale (ex locale motori), due locali (ex box trasformatori) con accesso diretto dall'esterno, locale disimpegno, w.c., cabina ENEL con adiacente piccolo locale (ex locale misure) ed altro locale (ex locale pompe di teleriscaldamento) anch'esso con accesso diretto dall'esterno, ed al piano primo, secondo fuori terra, a cui si accede tramite scala interna, da due locali (il primo ex sala pompe ed il secondo ex locale quadri) posti su due diversi livelli e collegati fra loro da scala interna in acciaio, della superficie lorda complessiva di mq 420 circa, oltre a loggia posta al piano terreno fra la cabina ENEL ed il locale disimpegno, della superficie di mq 25 circa, tettoia in acciaio posta al piano terreno lungo il lato Ovest, della superficie di mq 8 circa, terrazza posta al piano primo sul lato Sud, della superficie di mq 145 circa, e resede esclusivo che circonda l'intero fabbricato, della superficie di mq 240 circa, (foto nn°1÷22).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 240, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 86.000,00

