
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 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	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.600,00	14

INCARICO

All'udienza del 20/06/2023, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n°387/b, piano T (Coord. Geografiche: N 43°68'59"; E 10°67'26")

DESCRIZIONE

Locali a uso laboratorio posti al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede comune condominiale composto da unico ambiente e dotato di due servizi igienici con antibagno. Il fronte prospiciente la via provinciale è dotato di ampie vetrine. Inoltre attiguo al lato ovest resede pertinenziale esclusivo.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n°387/b, piano T

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 confina:

A Nord con resede comune e vano scala condominiale

A Sud con proprietà **** Omissis ****

A Est con resede comune

A Ovest con resede comune proprietà confinante

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	234,00 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	3,50 m	Terreno
Resede	60,00 mq	60,00 mq	0,1	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				256,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				256,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2000 al 06/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 178, Sub. 21 Categoria C1 Cl.1, Cons. mq.214 Superficie catastale 214 mq Rendita € 3.580,90 Piano T
Dal 06/06/2000 al 12/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 178, Sub. 21 Categoria C1 Cl.3, Cons. mq.214 Superficie catastale 214 mq Rendita € 4.874,01 Piano T
Dal 12/03/2018 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 178, Sub. 21 Categoria C1 Cl.3, Cons. mq.214 Superficie catastale 214 mq Rendita € 4.874,01 Piano T

il Subalterno 21 è derivante dalla VARIAZIONE per fusione dei subalterni 13 e 16 (Categoria F/3) del 19/11/1999 Pratica n. 53354 in atti dal 19/11/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6894.1/1999)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	178	21		C1	3	mq.214	214 mq	4874,01 €	T	

Corrispondenza catastale

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato e la planimetria dell'immobile non ha rappresentato il resede

PATTI

L'immobile in oggetto, come da contratto di acquisto ha la facoltà di installare una o più canne fumarie esterne sui lati est ed ovest della porzione di fabbricato rappresentata dai subalterni 20 (già sub 4) e 21 (già sub 13 e 16) in corrispondenza dei resedi distinti dai subalterni 17 e 21

Che la zona di terreno della larghezza costante di ml. 1,70 della lunghezza di mt.60 dipartentesi dalla via Provinciale

Francesca posta all'estremità ovest del mappale 178 subb.14, 19 (già sub 15 fuso con i subb. 12 e 18), 17, 21 (già

subb. 13 16) lungo il confine di proprietà, è gravata da servitù di passo pedonale e con motocoltivatore a favore di terzi, costituita con atto Rosselli in data 22.2.1993 rep.7204/1587, registrato a San Miniato il 12.3.1993 al n.125 serie IV, trascritto a Pisa il 4.3.1993 al n.1682 parti colare.

Che la zona di terreno della larghezza costante di mt.4,00 dipartentesi dalla via Provinciale Francesca e posta all'estremità ovest della particella 178 sub 17, lungo il confine con la proprietà attigua ed in prosieguo interessante la particella 178 sub 21 oggetto di quest'atto, è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, costituita con atto notaio Marinella in data 22.11.1999 rep. 10744/5123, registrato a Pontedera il 07.12.1999 al n. 2658, trascritto a Pisa il giorno 01.12.1999 ai nn. 12376-12377-12378 reg. part. ed ivi meglio descritta a favore dell'unità immobiliare rappresentata dalla particella 178 sub 19 e dell'altra unità immobiliare posta all'estremità sud del' intero immobile rappresentata dalla particella 178 sub 11 con il resede esclusivo sub. 14.

Il pozzo situato a cavallo del muro perimetrale esterno lato ovest, viene utilizzato con pompa e linea elettrica propria

dai subb. 1,2,5,6 e 201 limitatamente alla parte esterna del fabbricato per cui in caso di utilizzazione da parte del proprietario dell'immobile in oggetto, esso potrà attingere solo dall'interno e con linea elettrica e pompa propria .

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buone stato di conservazione e manutenzione

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è facente parte parte di un più ampio fabbricato con il quale ha in comune le parti facenti parte dell'involucro stesso, copertura e prospetti, oltre al piazzale antistante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Che la zona di terreno della larghezza costante di ml. 1,70 della lunghezza di mt.60 dipartentesi dalla via Provinciale

Francesca posta all'estremità ovest del mappale 178 subb.14, 19 (già sub 15 fuso con i subb. 12 e 18), 17, 21 (già

subb. 13 16) lungo il confine di proprietà, è gravata da servitù di passo pedonale e con motocoltivatore a favore di terzi, costituita con atto Rosselli in data 22.2.1993 rep.7204/1587, registrato a San Miniato il 12.3.1993 al n.125 serie IV, trascritto a Pisa il 4.3.1993 al n.1682 parti colare.

Che la zona di terreno della larghezza costante di mt.4,00 dipartentesi dalla via Provinciale Francesca e posta all'estremità ovest della particella 178 sub 17, lungo il confine con la proprietà attigua ed in prosieguo interessante la particella 178 sub 21 oggetto di quest'atto, è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, costituita con atto notaio Marinella in data 22.11.1999 rep. 10744/5123, registrato a Pontedera il 07.12.1999 al n. 2658, trascritto a Pisa il giorno 01.12.1999 ai nn. 12376-12377-12378 reg. part. ed ivi meglio descritta a favore dell'unità immobiliare rappresentata dalla particella 178 sub 19 e dell'altra unità immobiliare posta all'estremità sud del' intero immobile rappresentata dalla particella 178 sub 11 con il resede esclusivo sub. 14.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord principale, Est, Ovest

Altezza interna utile mt.3,50

Str. verticali: struttura in C.A. a travi e pilastri con tamponamenti in laterizio

Solai: prefabbricato tipo predal

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di laterizio

Pavimentazione interna: pavimento industriale e melaminico tipo legno sulla parte fronte strada

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia e canalizzato esterno

Terreno esclusivo: resede pavimentato sul lato ovest

Posto auto: possibilità di parcheggio su area condominiale ed esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Occupato da terzi con contratto e compromesso registrato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/2000 al 12/03/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andolfi Francesco Notaio in Santa Croce sull'Arno	06/06/2000	51106	11243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/06/2000	9716	6078
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniao	22/06/2024	488			
Dal 04/05/2022	**** Omissis ****	Preliminare di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Alberto Petteruti in Lucca	04/05/2022	1442	1183
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/05/2022	9714	6980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Lucca	10/05/2022	3565			
Dal 12/03/2024 al 14/03/2024	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CARRESI GABRIELE	12/03/2018	300985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Atto non trascritto			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 22/06/2000
Reg. gen. 9717 - Reg. part. 2054
Quota: 1/1
Importo: € 485.882,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 289.215,86
Spese: € 57.843,17
Interessi: € 138.823,61
Rogante: Notaio Andolfi Francesco
Data: 06/06/2000
N° repertorio: 51107
Note: Si precisa che l'ipoteca è stata costituita con Lire Italiane e pertanto i valori riportati sono stati convertiti in Euro Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Capitale £ 560.000.000 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi £ 268.800.000 Spese £ 112.000.000 Totale £ 940.800.000 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Pisa il 20/02/2012
Reg. gen. 2923 - Reg. part. 381
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio Carresi Gabriele
Data: 13/02/2012
N° repertorio: 290345
N° raccolta: 29554
Note: Nel compromesso di compravendita s9 riporta quanto segue: "Le parti convengono che l'ipoteca iscritta a Pisa in data 20 febbraio 2012 ai numeri 2.923 di generale e 381 di particolare dovrà essere cancellata a cura e spese della parte venditrice, prima o contestualmente alla stipula del definitivo, tramite atto notarile di consenso a cancellazione di ipoteca o mediante la procedura semplificata di cui

all'art. 40 bis del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, a scelta della parte acquirente. Nel caso di procedura semplificata, detta cancellazione dovrà essere perfezionata entro e non oltre tre mesi dalla stipula del definitivo, facendosi carico al venditore di dimostrare l'avvenuta cancellazione entro il detto termine, sotto pena del risarcimento del danno per inadempimento."

Trascrizioni

- **Atto preliminare di compravendita**
Trascritto a Pisa il 10/05/2022
Reg. gen. 9714 - Reg. part. 6980
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pisa il 27/02/2023
Reg. gen. 3778 - Reg. part. 2744
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

U.T.O.E. 5 - Montecalvoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato intero ad uso Laboratorio e civile abitazione è stato realizzato con P.Ed. n°95/222 del 17/10/1995 rilasciata con Conc. Ed. n°95/106 del 30 novembre 1995, successiva variante n°1/99 in corso d'opera del 07/10/1999 protocollo n. 13559 per modifiche interne ed esterne.

Agibilità in data 21 marzo 2000, ai sensi dell'art.4 DPR 425/1994 presentata in data 02/02/2000.

Successivamente l'unità immobiliare in oggetto è stata variata con cambio di destinazione senza opere da laboratorio artigianale a locale commerciale è stato comunicato al Comune di Santa Maria a Monte in data 3 febbraio 2000 ed il Comune ha preso atto della comunicazione con lettera protocollata al n. 2760 in data 1° marzo 2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile al proprio interno ha realizzato una parete di divisione con pannelli dogati tra lo spazio fronte stante la provinciale dove si svolge una attività di vendita e il retro utilizzato come magazzino.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n°387/b, piano T

Locali a uso laboratorio posti al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede comune condominiale composto da unico ambiente e dotato di due servizi igienici con antibagno. Il fronte prospiciente la via provinciale è dotato di ampie vetrine. Inoltre attiguo al lato ovest resede pertinenziale esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 178, Sub. 21, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 153.600,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

FIMAA Borsino 2023 Santa Maria a Monte Commerciale €/mq.(600-900)

Non essendoci valori comparativi diretti per Laboratorio il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n°387/b, piano T	256,00 mq	600,00 €/mq	€ 153.600,00	100,00%	€ 153.600,00
				Valore di stima:	€ 153.600,00

Valore di stima: € 153.600,00

Valore finale di stima: € 153.600,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
FIMAA Borsino 2023 Santa Maria a Monte Commerciale €/mq.(600-900)

Non essendoci valori comparativi diretti per Laboratorio il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.600,00

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.

Pontedera, li 15/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale_2023.09.07
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura fg. 34 part. 178 sub. 21 di SANTA MARIA A MONTE
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto acquisto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Preliminare di Compravendita
- ✓ N° 7 Altri allegati - Relazione Fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratica Edilizia

- ✓ N° 9 Altri allegati - ELENCO ISCRIZIONI IPOTECARIE_2023.08.03
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISCRIZIONE del 22.06.2000 Ipoteca
- ✓ N° 11 Altri allegati - ISCRIZIONE del 20.02.2012 Ipoteca
- ✓ N° 12 Altri allegati - TRASCRIZIONE del 10.05.2022_PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 13 Altri allegati - TRASCRIZIONE del 27.02.2023 Pignoramento

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n°387/b, piano T
Locali a uso laboratorio posti al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede comune condominiale composto da unico ambiente e dotato di due servizi igienici con antibagno. Il fronte prospiciente la via provinciale è dotato di ampie vetrine. Inoltre attiguo al lato ovest resede pertinenziale esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 178, Sub. 21, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: U.T.O.E. 5 - Montecalvoli

Prezzo base d'asta: € 153.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.600,00

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n°387/b, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 178, Sub. 21, Categoria C1	Superficie	256,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buone stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	Locali a uso laboratorio posti al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede comune condominiale composto da unico ambiente e dotato di due servizi igienici con antibagno. Il fronte prospiciente la via provinciale è dotato di ampie vetrine. Inoltre attiguo al lato ovest resede pertinenziale esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		