
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.

CHIARIMENTI

Integrazione Perizia



Architetto
**ENRICO
AGONIGI**
n. 686
S.p.A. s
PROVINCIA DI PISA • 19012



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.

Ai sensi dell'art. 173 bis c.p.c. disp. att. c.p.c., con riguardo alla relazione di stima depositata, l'avvocato Elena Cenni presenta n.3 punti a osservazioni di cui lo scrivente CTU Arch. Agonigi Enrico dà risposta a chiarimenti della perizia depositata.

CHIARIMENTI

Si precisa che il **Bene N° 1** – posto in Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n°387/b descritto in perizia:

1. Catastalmente, come riportato a pagina 5 della perizia, l'immobile ha la planimetria catastale che rappresenta lo stato di fatto corretto del fabbricato ma è mancante della rappresentazione grafica del resede esclusivo a esso adiacente che per correttezza grafica e normativa dell'agenzia delle entrate deve essere rappresentato. Pertanto occorre l'aggiornamento planimetrico catastale con l'aggiunta del resede. Inoltre con detto aggiornamento sarebbe opportuno aggiornare anche l'elaborato planimetrico dello stabile, anche se non obbligatorio né probatorio, ma per una corretta e univoca rappresentazione del bene.

In ambito urbanistico ed edilizio è stata descritta una parete lignea a pannelli dogati per l'esposizione delle gomme che rappresenta un elemento d'arredo, pertanto non costituente difformità edilizia come descritto in relazione.

2. L'immobile in oggetto risulta di fatto occupato come da verbale di sopralluogo, in forza del contratto preliminare ai rogiti Notaio Paolo Alberto Petteruti di Lucca del 4/5/2022 rep. n. 1442, racc. n. 1183. Essendo tale contratto successivo all'iscrizione ipotecaria volontaria del 20/2/2012, reg. gen. n. 9716, reg. part. n. 6078, rende il bene è libero da vincoli.
3. L'immobile in oggetto a seguito di cambio d'uso è stato trasformato da laboratorio artigianale a locale commerciale, come 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 e riportato a pagina n.9 della perizia. Pertanto è corretto e doveroso precisare che l'immobile attuale a giusto conto è una unità immobiliare a uso commerciale.

Pertanto si riporta di seguito la corretta dizione per il bando d'asta.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

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

Locali a uso commerciale 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

153.600,00

In sostituzione pagina 13 della Perizia



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

Schema riassuntivo
Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.

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

Bene N° 1 - Commerciale			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n°387/b, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Immobile commerciale 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 commerciale 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.		

In sostituzione pagina 14 della Perizia

4 di 4

