

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pieve Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



***Porzione di immobile con uffici e magazzino, e piccolo resede esclusivo  
in Vecchiano, loc. Migliarino - Piena proprietà per l'intero***

**LOTTO UNICO**

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12

## INCARICO

---

In data 21/04/2022, il sottoscritto Ing. Pieve Maurizio, con studio in Via di Mezzo Nord, 419 - 56021 - Cascina (PI), email m.pieve@gmail.com, PEC maurizio.pieve@ingpec.eu, Tel. 050 773 163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Feo (Coord. Geografiche: 43.78874382495588, 10.340909948553906)

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare posta al terzo piano fuori terra (ultimo, sottotetto) di un maggior fabbricato, con accesso tramite resede esclusivo e vano scale comune, composta da: tre locali ad uso ufficio, disimpegno, antibagno e bagno, aventi accesso tramite il locale magazzino di cui infra e una rampa di tre scalini; locale ad uso magazzino adiacente ai locali ad uso ufficio, composto da un unico ampio vano. All'esterno, resede esclusivo per l'accesso da Via del Feo al vano scale comune, sul lato Sud-Est del fabbricato, gravato da servitù di passo per l'accesso ad altre proprietà limitrofe e da servitù di posa di condotte sotterranee, a favore delle rispettive proprietà. Numeri civici presenti presso il cancello di accesso: 46, 48 e 50.

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

Sopralluogo effettuato in data 08.06.2022, a partire dalle ore 9.00 circa in presenza del personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di custode dell'immobile come da nomina del G.E. del 21.04.2022. Sopralluogo programmato originariamente in data 27.05.2022 alle ore 9.00, come da comunicazioni (All. 13) a mezzo PEC e raccomandata con prova di consegna (n. 05262060361-3 del 02.05.2022), indi rinviato alla data dell'08.06.2022.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Feo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In atti è presente la certificazione notarile del 29.07.2021 redatta dal notaio dott. Marco Galletti di Perugia (All. 1) e l'estratto di mappa (All. 3). La documentazione è stata integrata con le visure catastali, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali (All. 4-5).

## 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

---

Gli uffici e il magazzino confinano nel complesso con vano scale comune, con affacci su resede esclusivo e su propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri. Il resede confina con Via del Feo, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	89,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,78 m	2
Resede	131,00 mq	131,00 mq	0,03	3,28 mq	0,00 m	T
Magazzino	254,00 mq	262,00 mq	0,60	157,20 mq	3,34 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>257,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>257,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le varie consistenze sono state desunte dall'esame delle planimetrie (All. 5), dell'elaborato planimetrico (All. 4), delle tavole allegate all'ultimo titolo edilizio (All. 7) e dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo.

Allo stato attuale i beni non sono comodamente divisibili in quanto i locali ad uso ufficio non hanno ingresso indipendente. Vi si accede passando dal magazzino.

Riguardo al numero di piani del fabbricato, si precisa che sono presenti 3 piani fuori terra: il piano terreno, un piano ammezzato ed un piano primo (sottotetto), al quale sono ubicati i beni oggetto della presente procedura. Nelle planimetrie catastali il piano sottotetto è indicato come piano secondo (e quello ammezzato come piano primo). Negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presenti presso il

comune di Vecchiano, il piano sottotetto è indicato come piano primo e quello intermedio come ammezzato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2002 al 24/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 393 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11389 Reddito dominicale € 26,47 Reddito agrario € 29,41
Dal 24/09/2003 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 409 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 11389
Dal 18/12/2003 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 2 Categoria F3 Piano T
Dal 18/12/2003 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 5 Categoria F1 Piano T
Dal 18/12/2003 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 34 Categoria F1 Piano T
Dal 16/03/2004 al 09/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 2 Categoria F3 Piano T
Dal 09/09/2005 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 51 Categoria C2 Cl.U, Cons. 248 mq Superficie catastale 263 mq Rendita € 627,60 Piano 2
Dal 09/09/2005 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 50 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 1.960,47 Piano 2
Dal 24/04/2007 al 15/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 51 Categoria C2 Cl.U, Cons. 248 mq Superficie catastale 263 mq Rendita € 627,60 Piano 2
Dal 24/04/2007 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 50 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 VANI Superficie catastale 99 mq

		Rendita € 1.960,47 Piano 2
Dal 15/10/2015 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 409, Sub. 51 Categoria C2 Cl.U, Cons. 248 mq Superficie catastale 263 mq Rendita € 742,87 Piano 2

Essendo stata modificata la ragione sociale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Romoli del 24.04.2007, rep. 28815/3683, registrato a Pisa il 26.04.2007 al n. 2379/1T, lo scrivente ha provveduto a presentare istanza di variazione presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio. Nel ventennio, l'area del sedime del fabbricato è stata originata dalla part. 358 del F. 20 nel CT di Vecchiano, prima con la part. derivata 393, quindi con l'odierna 409.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	409	50		A10	U	4 VANI	99 mq	1960,47 €	2	
	20	409	5		F1					T	
	20	409	34		F1					T	
	20	409	51		C2	U	248	263 mq	742,87 €	2	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento, a seguito di correzione della denominazione della ragione sociale dell'esecutata, effettuata su istanza dello scrivente presso gli uffici preposti. Le planimetrie catastali presentano alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, secondo quanto meglio dettagliato nella sezione "Regolarità edilizia".

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i beni si presentavano in buono stato di conservazione, pur essendo inutilizzati da vari anni. Non rilevate tracce di infiltrazioni dalla copertura. Non è stato verificato il funzionamento dei vari impianti. Resede in condizioni di prolungato inutilizzo. Cannello motorizzato in cattivo stato di conservazione (con evidente presenza di ruggine), con sistema di apertura non

perfettamente funzionante.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso ai beni avviene attraverso il resede esclusivo, quindi con un vano scale comune ad altre proprietà facenti parte dello stesso fabbricato, dotato anche di ascensore. Il vano scale è individuato nel CF del Comune di Vecchiano (PI) nel F.20 con la part. 409 sub 47 come bene comune non censibile (vano scala).

Dai colloqui emersi con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* durante il tempo in cui venivano utilizzati i beni l'ascensore era impiegato quasi esclusivamente dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e molto saltuariamente dalla proprietà del piano ammezzato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Servitù di passo pedonale e carrabile, nonché di posa condotte sotterranee, gravante sulle particelle 409 sub 5 e sub 34 del F. 20 nel CF di Vecchiano (corrispondenti al resede esclusivo), a favore delle unità identificate nel medesimo foglio con le part. 409 sub 48 e sub 49. Costituita con l'atto notaio Tolomei di Viareggio del 07.03.2006, rep. 135348/25658, trascritto a Pisa il 01.04.2006 al n. 4290 di part.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fanno parte le unità del Lotto è un capannone di tre piani fuori terra (di cui una porzione con il piano ammezzato) ad uso artigianale e commerciale, facente parte di una maggiore Lottizzazione. Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri prefabbricati inghisati in plinti a bicchiere poggianti su pali in c.a. prefabbricati e battuti in sito; i pilastri sono dotati di mensole di appoggio delle travi orizzontali prefabbricate, che a loro volta portano i solai in c.a. precompresso. Tamponamenti con pannelli prefabbricati in c.a. poggianti perimetralmente su una trave "portapannelli". Copertura leggera con cupolini su travi a "Y". Tramezzi interni principali in bozze, laterizio leggero o cartongesso. Infissi e facciate continue in alluminio verniciato e vetro, finitura dei pannelli esterni in graniglia di marmo.

Finiture: pavimento di tipo industriale nella porzione adibita a magazzino, in mattonelle tipo gres o simile, battiscopa in plastica verniciata. Pareti intonacate al civile e verniciate per i locali ad uso ufficio, rivestite in piastrelle nel bagno. Porta di accesso principale di tipo REI con maniglione antipanico. Porte interne in legno verniciato. Al piano terreno, accesso al vano scale tramite porta di accesso in metallo e vetro, con inferriata. Scale in muratura fino al piano ammezzato; su telaio metallico dal piano ammezzato al piano superiore (sottotetto). Impianto ascensore, sempre nel vano scale comune.

Impianti: elettrico con canalette a vista nella porzione adibita a magazzino, sottotraccia e in parte con canalette a vista nei locali ad uso ufficio. Impianto del gas a servizio di caldaia ad uso riscaldamento del locale ad uso magazzino, con terminali ventilconvettori. Impianto di climatizzazione con singole unità a pompa di calore (presumibilmente reversibili, anche per la climatizzazione estiva) nei locali ad uso ufficio e anche nel locale ad uso magazzino. Impianto idrico e termosanitario, con produzione acqua calda sanitaria tramite piccolo scaldabagno elettrico posto nel locale bagno. Impianto allarme anti-intrusione, luci emergenza, telefonico, rete dati, citofono.

Non è stato verificato il funzionamento dei predetti impianti e componenti.

All'esterno: resede rivestito in mattonelle di cemento autobloccanti, recinzione con muretto e soprastante grigliato metallico. Cancelli metallici, in precarie condizioni di manutenzione, con

motorizzazione che al momento del sopralluogo non risultava perfettamente funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo i beni si presentavano liberi da persone, con alcune scaffalature leggere nella porzione ad uso uffici. Porzione ad uso magazzino libera da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2000 al 16/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Perna	28/12/2000	10581	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Pisa	11/01/2001	524	371
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Perna	16/03/2004	13960	4579
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Pisa	24/03/2004	6050	3744
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Al momento dell'acquisto del 2004 la società aveva una diversa denominazione, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Ha cambiato denominazione con atto notaio Romoli del 24.04.2007, rep. 28815/3683, registrato a Pisa il 26.04.2007 al n. 2379 serie 1T.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 30/05/2002  
Reg. gen. 10460 - Reg. part. 2076  
Quota: Piena proprietà per l'intero  
Importo: € 8.263.310,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.131.655,19  
Rogante: Notaio Di Perna  
Data: 23/05/2002  
N° repertorio: 12004  
N° raccolta: 3718  
Note: Ipoteca originaria successivamente frazionata in quote, con l'atto notaio Di Perna del 17.02.2004, rep. 13845/4535.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 24/03/2004  
Reg. gen. 6051 - Reg. part. 1408  
Quota: Piena proprietà per l'intero  
Importo: € 740.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 370.000,00  
Rogante: Notaio Di Perna  
Data: 16/03/2004  
N° repertorio: 13961  
N° raccolta: 4580
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 22/02/2007  
Reg. gen. 4216 - Reg. part. 881  
Quota: Piena proprietà per l'intero  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00

Rogante: Notaio Romoli  
Data: 20/02/2007  
N° repertorio: 28511  
N° raccolta: 3511

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili (All. 2)**

Trascritto a Pisa il 27/07/2021  
Reg. gen. 16407 - Reg. part. 11640  
Quota: Piena proprietà per l'intero  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quote**

Iscritto a Pisa il 01/09/2004  
Reg. gen. 17992 - Reg. part. 2525  
Quota: Piena proprietà per l'intero  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Col frazionamento in quote, al Lotto in oggetto è stata attribuita la quota n. 5 (cinque), garantito da ipoteca per € 361.519,82, per € 180.759,91 di capitale. Parti indicate come nella formalità originaria.

- **Sospensione rate mutuo**

Iscritto a Pisa il 08/01/2016  
Reg. gen. 173 - Reg. part. 44  
Quota: Piena proprietà per l'intero  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Parti indicate come nella formalità originaria.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per il vigente RU del comune di Vecchiano (All. 11), il lotto edificato si trova in zona D (ex DM 1444/1968), Insediamenti produttivi (art. 28 NTA del RU). Per il vigente PS del comune, il fabbricato è ubicato nel Subsistema A - Pianura Alluvionale, nell'UTOE 4: Area Industriale (Art. 13.5 NTA del PS). Il fabbricato fa parte di un maggior Piano di Lottizzazione (Comparto 8, approvato con D.C.C. n. 30 del 25.06.2001, Lotto 3).

Dal punto di vista logistico, è ubicato nella zona industriale di Migliarino Pisano, a circa 4,5 km a ovest del capoluogo. Dista circa 1,5 km dalla SS Aurelia e circa 2 km dal casello autostradale di Pisa Nord, con accesso sia all'autostrada A11 che alla A12.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il complesso edilizio di cui fa parte il presente Lotto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 02/00032 rilasciata dal Comune di Vecchiano il 24 luglio 2002, pratica numero 2002/10 (All. 6)

Per varianti in corso d'opera sono state presentate Denunce di Inizio Attività protocollate in data 28 luglio 2005 al n. 11521, pratica n. 2005/384 e al n. 11529, pratica n. 2005/387 (All. 7).

Agibilità prot. 9432 del 30.06.2008 (All. 8).

Le opere di urbanizzazione dell'intero Lotto (Lotto 3 del Comparto 8 del Piano di Lottizzazione approvato con delib. di C.C. n. 30 del 25.06.2001) sono state eseguite in forza della medesima c.e 02/00032, pr. n. 2002/10, previa apposita convenzione edilizia per l'esecuzione delle stesse, stipulata con atto notaio Gabri di Pisa del 18.06.2002, rep. 4286/2199, trascritto a Pisa il 25.06.2002 al n. 8269 di particolare.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto all'ultimo titolo legittimante, nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità. In particolare, l'accesso ai locali ad uso ufficio, previsto attraverso un corridoio con ingresso di fronte all'uscita dell'ascensore, avviene passando dal locale ad uso magazzino, in quanto la quota del piano di calpestio all'uscita dell'ascensore è posta all'altezza del solaio del locale ad uso magazzino e non dei locali ad uso ufficio (che è di circa 50-55 cm maggiore). In aggiunta, nella porzione adibita ad uffici, sono state effettuate alcune suddivisioni interne, tramite tramezzature leggere, tali da formare 3 locali ad uso ufficio anziché i 2 previsti dal progetto. Risultano modificati anche gli ingressi del locale bagno e antibagno.

Complessivamente considerati, i vari interventi comportano variazioni interne, senza cambio d'uso né aumento di volume. Si ritiene che essi possano essere oggetto di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria ex art. 209 LR 65/2014 e s.m.i. Si consideri, peraltro, che il ripristino secondo gli elaborati progettuali richiederebbe, oltre alle opere interne minori, l'aumento della quota di arrivo dell'ascensore fino alla quota del solaio dei locali ad uso ufficio, con la conseguente riprogettazione, laddove possibile, della corsa dell'impianto ascensore stesso, il rifacimento delle rampe metalliche di scale di collegamento tra il piano ammezzato e il piano sottotetto, la chiusura dell'attuale accesso al locale magazzino con rimozione della porta tagliafuoco antipanico. Si precisa che, ancorché non oggetto diretto della stima, le caratteristiche del vano scale e dell'impianto ascensore rilevano in modo significativo, in quanto determinano le condizioni di accesso al bene. Astrattamente, con la sola modifica delle rampe metalliche, per adeguarle alla quota dei locali ad uso ufficio, l'ascensore non potrebbe più essere impiegato in condizioni di sicurezza, a causa dell'uscita, al piano sottotetto, ad una quota di 50-55 cm inferiore al piano dei locali ad uso ufficio. Pertanto anche l'impianto ascensore dovrebbe essere adeguato per la nuova quota, come precedentemente riportato.

Ad ogni buon conto, ai fini della presente stima, si considera una spesa di € 3.000,00 da sottrarre al valore del bene per tener conto della richiesta di accertamento di conformità in sanatoria. Per l'ipotesi

di ripristino, si dovrebbe considerare, per le sole opere essenziali, (modifica apertura di accesso agli uffici, modifica rampe scale metalliche, adeguamento corsa impianto ascensore, chiusura attuale accesso con rimozione porta antipánico) una spesa di circa € 12.000,00, a cui aggiungere le opere interne di redistribuzione degli spazi interni secondo il progetto. In questa fase non si ritiene di considerarla ai fini della stima.

Conformità impianti: rinvenuta la documentazione inerente l'impianto elettrico (All. 9) e quello idrico (All. 10). Non rinvenuta la documentazione riguardante l'impianto del gas e la caldaia, né quella dell'ascensore.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In base a quanto emerso dal sopralluogo e dalla documentazione disponibile, non risultano oneri di natura condominiale. In base ai colloqui con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la manutenzione e le spese di gestione ordinaria (consumi di energia elettrica) dell'ascensore e del vano scale sono sempre state a carico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur in assenza di accordi formalmente costituiti in tal senso.

Non risultano altri vincoli, ad eccezione di quelli derivanti dalla convenzione stipulata con atto Notaio Gabri del 18.06.2002, rep. 4286/2199, trascritto a Pisa il 25.06.2002 al n. 8269 di particolare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Feo  
Unità immobiliare posta al terzo piano fuori terra (ultimo, sottotetto) di un maggior fabbricato, con accesso tramite resede esclusivo e vano scale comune, composta da: tre locali ad uso ufficio, disimpegno, antibagno e bagno, aventi accesso tramite il locale magazzino di cui infra e una rampa di tre scalini; locale ad uso magazzino adiacente ai locali ad uso ufficio, composto da un unico ampio vano. All'esterno, resede esclusivo per l'accesso da Via del Feo al vano scale comune, sul lato Sud-Est del fabbricato, gravato da servitù di passo per l'accesso ad altre proprietà limitrofe e da servitù di posa di condotte sotterranee, a favore delle rispettive proprietà. Numeri civici presenti presso il cancello di accesso: 46, 48 e 50.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 409, Sub. 50, Categoria A10 - Fg. 20, Part. 409, Sub. 5, Categoria F1 - Fg. 20, Part. 409, Sub. 34, Categoria F1 - Fg. 20, Part. 409, Sub. 51, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di occupazione, dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare, delle finiture e delle dotazioni, il valore di mercato viene determinato con il criterio della stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 2° semestre 2021) e dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile, (OMI, Vecchiano: Capannoni tipici: 425÷640 €/mq; uffici: 1100÷1400 €/mq; FIMAA, Borsino 2021: Capannoni di nuova costruzione: 500÷700 €/mq; uffici: 700÷1000 €/mq), nonché dalla consultazione di atti di compravendita aventi ad oggetto immobili con caratteristiche simili siti in zona.

Pertanto il valore di mercato del bene in oggetto è calcolato come:

$$V = 257,48 \text{ mq} * 1000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 257.480,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Vecchiano (PI) - Via del Feo	257,48 mq	1.000,00 €/mq	€ 257.480,00	100,00%	€ 257.480,00
Valore di stima:					€ 257.480,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 242.000,00**

Il valore così determinato deve essere ridotto per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 5%) e delle spese indicate al paragrafo "Regolarità edilizia". Il valore finale è arrotondato al migliaio più vicino.

**Valore finale di stima: € 242.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantaduemila==)**

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.

Cascina, li 20/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pieve Maurizio

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1 - Certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - 2 - Pignoramento e nota trascrizione
- ✓ Altri allegati - 3 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 4 - Elaborato Planimetrico
- ✓ Altri allegati - 5 - Planimetrie e Visure
- ✓ Altri allegati - 6 - Concessione originaria 2002
- ✓ Altri allegati - 7 - DIA 2005 pr 387
- ✓ Altri allegati - 8 - Agibilità
- ✓ Altri allegati - 9 - Conformità impianto elettrico
- ✓ Altri allegati - 10 - Conformità impianto idro-sanitario
- ✓ Altri allegati - 11 - Estratti RU e PS
- ✓ Altri allegati - 12 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 13 - Comunicazioni iniziali
- ✓ Altri allegati - 14 - Comunicazioni finali e prova di invio
- ✓ Altri allegati - 15 - Perizia formato "privacy"