

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2017 del R.G.E.

contro



## 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
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2017 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 890.000,00</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 02/03/2018, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Irene, con studio in Via Verga 6 - 56021 - Cascina (PI),

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Pisa (PI) - Via Campodavola 4 (Coord. Geografiche: 43°43'54.6"N 10°22'20.4"E).

## DESCRIZIONE

---

Complesso destinato all'esercizio del tiro al piattello costituito da un edificio principale che ospita un ristorante, l'abitazione del custode, e numerosi vani con varia utilizzazione, il tutto contornato da ampia area scoperta su cui insistono tettoie, piccoli volumi edilizi e strutture funzionali all'attività sportiva (All. 4).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Pisa (PI) - Via Campodavola 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione è stata integrata con le visure catastali aggiornate (All. 3) a seguito della rettifica delle quote di possesso effettuata dall'ufficio di Pisa su istanza della sottoscritta (Cfr. cronistoria catastale).

## TITOLARITÀ

---

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

(Nuda proprietà 1/2)

(Nuda proprietà 1/2)

(Usufrutto 1/1)



## CONFINI

La particella che ospita il complesso sportivo confina ad ovest con via di Catallo, a sud con  
ad est con a nord con  
fosso salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Edificio principale (inclusa abitazione del custode)	578,00 mq	1,00	578,00 mq
Loggia	40,00 mq	0,20	8,00 mq
Piccoli manufatti in muratura esterni	46,00 mq	0,30	13,80 mq
Tettoie	550,00 mq	0,20	110,00 mq
Area scoperta satura in base agli indici di copertura delle NTA	12.140,00 mq	0,015	182,10 mq
Superficie scoperta suscettibile di edificazione secondo le NTA	17.150 mq	1,00	17.150 mq
<b>Totale superficie convenzionale dell'edificato esistente:</b>			<b>891,90 mq</b>
<b>Totale superficie suscettibile di edificazione secondo le norme NTA:</b>			<b>17.150 mq</b>

Ai beni pignorati corrisponde ad una superficie complessiva di circa 29.290 mq catastali.

Ai fini della valutazione è stata conteggiata la superficie dei volumi e manufatti esistenti oltre che della proporzionale quota di area scoperta che ne ha permesso la realizzazione secondo gli indici del verde sportivo, corrispondenti complessivamente a circa **891,90 mq di superficie** commerciale (come da calcolo riportato nella soprastante tabella).

**La restante porzione di area scoperta, pari a 17.150 mq**, viene valutata a parte in quanto potenzialmente suscettibile di nuova edificazione secondo le previsioni dell'art. 1.3.1.3 delle NTA del Regolamento urbanistico vigente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio i beni pignorati erano rappresentati nel foglio 5 del Comune di Pisa come segue (All. 3):

- particelle 24 e 33 (Catasto Terreni)
- particella 43 (ente urbano al Catasto Terreni), corrispondente agli immobili identificati al Catasto fabbricati come part. 43 sub 1 e 43 sub 2.

Con denuncia di variazione del 20/01/2006 protocollo n. PI0006907 in atti dal 20/01/2006 è stato costituito il mappale 43 sub 3, BCNC ai sub 1 e 2 (n. 635.1/2006).

Con tipo mappale del 24/08/2012 protocollo n. PI0132074 in atti dal 24/08/2012 presentato il 24/08/2012 (n. 132074.1/2012), le particelle 24 e 33 sono state soppresse e fuse nell'unica attuale



particella 43 di complessivi 29.290 mq, ente urbano.

Con denuncia di variazione n. 17151.1/2012 del 19/09/2012 protocollo n. PI0142084 in atti dal 19/09/2012, il sub 1 e 3 sono stati soppressi e sostituiti dall'attuale sub 4.

Si segnala che la sottoscritta ha provveduto alla rettifica dell'intestazione catastale dei beni pignorati poichè ha rilevato che era stato compiuto un errore a seguito della morte di \_\_\_\_\_ Come esposto al paragrafo "provenienze ventennali", con Atto Varrati del 24/12/1990 e \_\_\_\_\_

hanno acquistato la nuda proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto di esecuzione, mentre \_\_\_\_\_ la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto con diritto di reciproco accrescimento. Alla morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il 15/01/2002, venne compiuto un errore nel ricongiungimento di usufrutto prot. 179228 in atti dall'11/11/2002 (1324.1/2002) con errata indicazione delle quote di possesso di ognuno degli eredi.

La sottoscritta ha presentato istanza di rettifica all'Agenzia del Territorio di Pisa a seguito della quale risulta correttamente titolare dell'usufrutto per la quota di 1/1 mentre i figli, \_\_\_\_\_ risultano titolari della quota di nuda proprietà proprietà di 1/2 ciascuno.

L'intestazione catastale corrisponde a quanto indicato nel verbale di pignoramento.

## 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	43	2		A4	1	3 vani	68	176,63	t	
	5	43	4	1	D6				6.885,12	T	

Le planimetrie catastali in atti corrispondono sostanzialmente alla consistenza delle unità immobiliari pignorate ma i grafici presentano alcune differenze nella distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi. Inoltre la planimetria del sub 4 include la presenza della veranda realizzata in assenza di titolo e destinata alla demolizione.

## STATO CONSERVATIVO

La porzione di edificio principale occupata dal bar-ristorante si trova in buone condizioni di manutenzione, così come l'area scoperta con tutte le strutture necessarie alla pratica del tiro a volo. L'abitazione del custode e la restante porzione dell'edificio principale si trovano invece in mediocri condizioni (All. 6).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla relazione notarile, dalla consultazione della documentazione catastale e dell'atto di provenienza non sono emersi gravami di questo tipo a carico dei beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, con struttura in muratura, si eleva di un solo piano fuori terra (All. 4). Il tetto è piano con copertura in guaina di pvc. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, ad esclusione della parte bassa del prospetto nord che è rivestita in pietra a faccia vista. Sull'esterno della cucina e della sala ristorante è presente una veranda realizzata in assenza di titolo, con struttura in legno, teli di pvc e



copertura retrattile, che si considera destinata alla demolizione.

Gli infissi esterni della zona ristorante sono in alluminio verniciato di bianco, mentre nel resto del fabbricato sono in alluminio anodizzato. Alcune finestre sul prospetto sud sono dotate di avvolgibili.

Nella zona ristorante i pavimenti in ceramica sono in buone condizioni, mentre presentano sconnessioni e crepe nel resto dell'unità immobiliare. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

Le tramezzature interne della zona ristorante sono in parte in muratura e in parte in cartongesso. Le porte interne sono in legno nella zona ristorante e in alluminio nel resto dell'unità immobiliare.

Le altezze interne utili variano da 280 cm e 350 cm.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento si avvale di termoconvettori e non è presente una caldaia a metano. L'impianto elettrico è sotto traccia nella zona ristorante e in canaletta nel resto del fabbricato. E' presente un impianto di allarme.

L'abitazione è dotata di infissi in alluminio anodizzato e persiane esterne in alluminio verde. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. E' presente un controsoffitto in polistirolo che determina un'altezza interna utile di circa 325 cm. E' presente una pompa di calore per il riscaldamento/condizionamento.

Le tettoie esterne sono in metallo con copertura in lamiera grecata ad esclusione di quella che si attesta sull'esterno del vano pluriuso che al momento del sopralluogo risultava scoperta. Al di sotto delle tettoie è presente una pavimentazione in cemento grezzo o in piastrelle di cemento con ghiaia lavata.

Il locale di deposito lungo il confine ovest e le varie torrette realizzate per l'esercizio del tiro al piattello, sono in muratura intonacata e tinteggiata di verde. Le porte sono in metallo.

L'area esterna sul lato sud dell'edificio è sistemata a verde con parcheggio in ghiaia, mentre è inerbita sul lato nord, nella zona destinata alla pratica sportiva. In questo ambito, oltre alle tettoie e i manufatti già descritti, sono presenti le buche che contengono i macchinari del tiro al piattello. Lungo tutto il confine nord e su un tratto del confine est ed ovest, è presente un grande terrapieno con soprastante rete per il contenimento all'interno della proprietà dei pallini di piombo e delle cartucce.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

I beni pignorati, insieme ad altri terreni, risultano concessi dai debitori alla società

in forza di contratto di locazione commerciale stipulato il 23/11/2016, registrato a Prato il 24/11/2016 al n°8013 serie 3T (All. 7). Il contratto ha durata di anni 8 e mesi 6 (quindi fino al 22 Maggio 2025), con possibilità di automatica proroga alla data di scadenza per un analogo periodo. Entrambe le parti conservano la facoltà recedere anticipatamente ai sensi della legge 392/1978, comunicando la disdetta con un preavviso di mesi 6. Il canone è pattuito in Euro 12.000 annui da pagarsi in 12 rate mensili. Si precisa che **il contratto coinvolge anche altri immobili** oltre a quello oggetto di stima, ed il canone si riferisce al complesso dei beni oggetto di locazione.

Si segnala inoltre nell'unità immobiliare a destinazione D/6 ha sede

ma dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria la sottoscritta non ha reperito alcun contratto registrato fra i proprietari dell'immobile e l'associazione suddetta in merito alla concessione del fabbricato.

L'attività di ristorazione presente all'interno della medesima unità immobiliare è gestita da

in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 5/08/2014 fra \_\_\_\_\_ registrato

a Viareggio il 06/08/2014 n°2713 serie 1T (All.8). Il contratto ha durata di anni 5, fino alla data del 4/08/2019, e successivamente potrà essere prorogato di anno in anno a meno di disdetta da darsi 6 mesi prima della scadenza. Dalla data del 5 Agosto 2016 a fine contratto, il canone di affitto è



convenuto in Euro 2.000 mensili oltre IVA. Il suddetto contratto **non include l'affitto dei locali pignorati** ma solo gli arredi e le attrezzature ivi contenute.

Durante il sopralluogo il \_\_\_\_\_ ha riferito che nell'unità immobiliare a destinazione abitativa hanno residenza i suoi figli, \_\_\_\_\_ estranei alla procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Varrati di Pisa del 24/12/1990 rep. 3018, trascritto a Pisa in data 14/01/1991 ai numeri 779/661, \_\_\_\_\_ hanno acquistato la nuda proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei beni oggetto di esecuzione mentre \_\_\_\_\_ la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto con diritto di reciproco accrescimento.

In forza di ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il 15/01/2002, la \_\_\_\_\_ risulta titolare dell'usufrutto per la quota di 1/1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle relazione notarile in atti, redatta dal Notaio Rovera di Gavirate, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a carico dei beni pignorati:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 13538/2849 del 16/06/2006 per Euro 2.000.0000, derivante da concessione a garanzia di un finanziamento per Euro 1.000.000, a seguito di atto del 13/06/2006 del Notaio Politi di Lucca, a favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro i \_\_\_\_\_

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 24793/6543 del 24/10/2007 per Euro 500.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 250.000, a seguito di atto del 19/10/2007 del Notaio Politi di Lucca, a favore \_\_\_\_\_ contro i \_\_\_\_\_ si precisa che debitore non datore di ipoteca è \_\_\_\_\_

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 8037/1130 del 28/05/2014 per Euro 240.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 120.000, a seguito di atto del 26/05/2014 del Notaio Nannini di Lucca, a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ si precisa che debitore non datore di ipoteca è \_\_\_\_\_ con sede in Pisa.

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 18776/3163 del 21/12/2015 per Euro 600.000, derivante da concessione a garanzia di ipoteca per Euro 600.000, a seguito di atto del 03/12/2015 del Notaio Martinelli di Altopascio, a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

- Trascrizione nn. 21440/14585 del 14/12/2016 portante domanda giudiziale esecuzione in forma specifica a favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro i \_\_\_\_\_

- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 4680/720 del 17/03/2017 per Euro 220.000, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 119.018,82, a favore della \_\_\_\_\_



contro i

- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 11004/1814 del 20/06/2017 per Euro 40.000, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 21.096,07, a favore della \_\_\_\_\_ con sede in Firenze, contro i \_\_\_\_\_
- Trascrizione nn. 18154/12352 dell'11/10/2017, portante verbale di pignoramento immobili a favore della \_\_\_\_\_ con sede in Siena, contro \_\_\_\_\_

## NORMATIVA URBANISTICA

Il CDU (All. 5) rilasciato dal Comune di Pisa in data 11/10/2018, protocollo 95024, certifica che la particella 43 del foglio 5 ricade in aree a verde sportivo (VS) e in parte minore in viabilità carrabile. Le destinazioni sono regolamentate rispettivamente dall'art. 1.3.1.3 e dall'art. 1.46 delle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

I beni pignorati ricadono altresì in ambito soggetto a vincolo paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato in forza di nulla osta richiesto in data 07/04/1952, protocollo 3623. In data 13/04/1953 il Comune di Pisa ha rilasciato l'abitabilità per l'intero fabbricato, incluso l'alloggio del custode.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del Comune di Pisa sono emerse inoltre le seguenti pratiche edilizie relative ai beni pignorati:

- Pratica 1630/1984: nulla osta per l'esecuzione dei lavori di costruzione di una recinzione perimetrale, rilasciato il 26/10/1984 con prot. 21097/1630
- Pratica 1741/2003: richiesta di autorizzazione edilizia, prot. 1741 del 14/05/2003 per realizzare una porzione di recinzione a completamento e chiusura della proprietà. In data 08/07/2003 il Comune ha rilasciato l'Autorizzazione n°463.
- Pratica 1229/06: Dia del 19/04/2006 avete ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni. Le opere riguardavano esclusivamente la zona ingresso-bar, sala ristorante e cucina. Si segnala che nel fascicolo consultato presso l'archivio comunale sono conservati esclusivamente gli elaborati grafici, mentre ulteriore documentazione è stata fornita alla sottoscritta dal tecnico dei debitori. In particolare il tecnico di parte ha fornito la modulistica di presentazione della DIA e la comunicazione di inizio lavori protocollata in data 11/04/2007.
- Pratica 4699 del 31/12/2008: comunicazione di opere di manutenzione ordinaria per pulizia del terreno antistante al tiro al piattello per estrazione dei pallini.
- Pratica 4700 del 31/12/2008: comunicazione di opere di manutenzione ordinaria per la sostituzione delle reti di contenimento dei pallini posizionate sul confine di proprietà.
- Pratica EP/001248/2011: richiesta di attestazione edilizia in sanatoria, presentata in data 31/03/2011, per l'installazione di due mezzi pubblicitari a servizio





realizzati in assenza di titolo abilitativo. Il Comune di Pisa ha rilasciato l'attestazione di conformità in sanatoria n°121 del 20/03/2012 ai sensi dell'art. 140 della LRT 1/2005 relativamente al mezzo pubblicitario indicato con il numero 2 nell'elaborato grafico, con esclusione di quello indicato con il numero 1.

Il Comune di Pisa ha altresì rilasciato il diniego n°7 del 17/10/2012 di attestazione edilizia in sanatoria per l'installazione del mezzo pubblicitario indicato con il numero 1 nell'elaborato grafico.

- Pratica EP/001355/2011: richiesta di attestazione edilizia in sanatoria, presentata in data 05/04/2011, per realizzazione di palizzata in legno e telo verde soprastante il terrapieno nell'area adibita al tiro a volo. Il Comune di Pisa ha rilasciato l'attestazione di conformità in sanatoria n°113 del 19/03/2012 ai sensi dell'art. 140 della LRT 1/2005 relativamente alla sola realizzazione del terrapieno, con esclusione della palizzata in legno e del telo verde soprastante, per il quali il Comune ha rilasciato il diniego di attestazione edilizia in sanatoria n°3 del 08/05/2012. A seguito di istanza del tecnico dei richiedenti, che si opponeva al diniego per motivi di sicurezza, il Comune in data 31/10/2012 ha inviato una raccomandata comunicando la disponibilità a valutare una nuova soluzione progettuale più compatibile con il territorio circostante. Al fine di effettuare una riqualificazione della struttura soprastante il terrapieno, è stata presentata una prima richiesta di richiesta di autorizzazione paesaggistica il 13/08/2013 (Pratica EP/02849/2013 - Rilasciata aut. paes. n°189 del 20/11/2013) e una successiva richiesta in variante con prot. 750 del 13/03/2014 (Pratica EP/000750/2014), per cui è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n°86 del 03/06/2014.

- Pratica EP/004347/2011: richiesta di attestazione di conformità in sanatoria presentata in data 21/11/2011 relativa alla realizzazione in assenza di titolo di tettoie ed edifici a servizio dell'attività del tiro al piattello nell'area scoperta. Il Comune ha rilasciato l'attestazione di conformità in sanatoria n°41 del 26/02/2014 ai sensi dell'art. 140 della LRT 1/2005, relativa alle tettoie e edifici, con ESCLUSIONE della veranda, per la quale il Comune di Pisa ha rilasciato il diniego di attestazione edilizia in sanatoria n°5 del 05/09/2014.

Dal rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo del 3 settembre 2018 la sottoscritta ha rilevato una sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi ai grafici della DIA 1229/06 del 19/04/2006, relativi alla zona bar-ristorante-cucina. Per quanto riguarda il resto dell'edificio la sottoscritta ha riscontrato alcune differenze prospettiche ed interne rispetto ai grafici della concessione del 1952, realizzate con ogni probabilità all'epoca della prima edificazione.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Suap - edilizia del Comune di Pisa, si reputa che le differenze sarebbero sanabili mediante accertamento di conformità in sanatoria, previo ottenimento dell'attestazione di compatibilità paesaggistica, ma la certezza in merito potrà aversi solo presentando la necessaria pratica edilizia e attendendo gli esiti del relativo iter.

Per quanto riguarda l'area esterna e le strutture ivi collocate, la sottoscritta ha verificato la sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi con i grafici dell'attestazione di conformità in sanatoria n°41 del 26/02/2014. Si precisa che al momento del sopralluogo la tettoia che si attesta sull'esterno del vano pluriuso risultava tuttavia priva di copertura mentre la veranda in legno, oggetto del diniego n°5/2014, risultava sempre in essere ma è da considerarsi destinata alla demolizione.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Pisa (PI) - Via Campodavola 4  
Complesso destinato all'esercizio del tiro al piattello costituito da un edificio principale che ospita un ristorante, l'abitazione del custode, e numerosi vani con varia utilizzazione, il tutto contornato da ampia area scoperta su cui insistono tettoie, piccoli volumi edilizi e strutture funzionali all'attività sportiva.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fig. 5, Part. 43, Sub. 2, Categoria A4

- Fig. 5, Part. 43, Sub. 4, Zc. 1, Categoria D6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Sulla base di quanto sopra esposto, viste le condizioni complessive del complesso immobiliare, visti i prezzi di compravendita di immobili a destinazione sportiva appartenenti alle medesima categoria di quello in questione, si stima il complesso costituito dall'edificio principale, dalle tettoie e dai piccoli volumi a servizio dell'attività sportiva e dalla porzione dell'area scoperta con un indice di copertura ormai saturo, in ragione di 650 Euro/mq pertanto:

$891,90 \text{ mq} \times 650 = \text{Euro } 579.735,00$

La restante porzione di area scoperta, pari a 17.150 mq, viene valutata a parte in quanto potenzialmente suscettibile di nuova edificazione secondo le previsioni delle NTA del Regolamento urbanistico vigente.

Visti i valori previsti per le aree a verde sportivo indicati nella Delibera del Comune di Pisa n. 45 Del 1 Aprile 2003 recante i "Criteri per la determinazione dei valori di mercato ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. delle aree a destinazione edificatoria" valida fino al 2011, e applicata una omogeneizzazione temporale ad oggi sulla base dei valori OMI per la zona R1 del Comune di Pisa, si attribuisce alla restante area scoperta un valore di Euro 28/mq, pertanto:

$17.150 \text{ mq} \times 28 = 480.200,00$

Pertanto:

$579.735,00 + 480.200,00 = \text{Euro } 1.059.935,00$

Al suddetto valore vanno detratte le spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per la demolizione della veranda costruita in assenza di titolo e per la presentazione delle pratiche necessarie alla piena regolarizzazione urbanistica e catastale del complesso, oneri per i quali si stima dovrà sostenere una spesa di circa 15.000 Euro, pertanto:

$1.059.935,00 - 15.000 = \text{Euro } 1.044.935$

Il canone del contratto di locazione commerciale stipulato con la \_\_\_\_\_ il 23/11/2016 e valido fino al Maggio 2025, è solo parzialmente imputabile al complesso del tiro a volo in quanto riguarda anche altri immobili; in ragione di ciò, oltre che dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, si reputa di applicare prudenzialmente un ulteriore deprezzamento del 15% pertanto:



Euro 1.044.935 x 0.85 = 888.194,45 che si arrotondano a Euro 890.000,00

All'intero complesso sportivo si attribuisce dunque un valore pari a 890.000,00 (Euro ottocentonovantamila/00)

Identificativo corpo		Valore complessivo	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Pisa (PI) - Via Campodavola 4		€ 890.000,00	€ 890.000,00
			Valore di stima: € 890.000,00

**Valore finale di stima: € 890.000,00**

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.

Cascina, li 20/12/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Benvenuti Irene

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ All. 1: Comunicazione sopralluogo e ricevute di invio
- ✓ All. 2: Estratto della mappa catastale
- ✓ All. 3: Visure catastali storiche delle particelle pignorate.
- ✓ All. 4: Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ All. 5.: Certificato destinazione urbanistica
- ✓ All. 6: Documentazione fotografica
- ✓ All. 7: Contratto di locazione commerciale stipulato il 23/11/2016 con la
- ✓ All. 8: Contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 5/08/2014 fra
- ✓ All. 9: Ricevuta di trasmissione della perizia alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Pisa (PI) - Via Campodavola 4  
Complesso destinato all'esercizio del tiro al piattello costituito da un edificio principale che ospita un ristorante, l'abitazione del custode, e numerosi vani con varia utilizzazione, il tutto contornato da ampia area scoperta su cui insistono tettoie, piccoli volumi edilizi e strutture funzionali all'attività sportiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 43, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 43, Sub. 4, Zc. 1, Categoria D6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pisa in data 11/10/2018, protocollo 95024, certifica che la particella 43 del foglio 5 ricade in aree a verde sportivo (VS) e in parte minore in viabilità carrabile. Le destinazioni sono regolamentate rispettivamente dall'art. 1.3.1.3 e dall'art. 1.46 delle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

**Prezzo base d'asta: € 890.000,00**



---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

**Integrazione della Perizia** dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2017 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DI CUI AL PUNTO 1.....	3
RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DI CUI AL PUNTO 2.....	5



## INCARICO

La sottoscritta Dott. Agr. Benvenuti Irene, con studio in

nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2018, ha depositato la perizia di stima in data 20/12/2018.

Successivamente ha ricevuto **due distinte richieste di integrazione** e in particolare:

1. **Comunicazione del G.E. del 06/02/2019:** su richiesta del Custode *“si dispone che l'esperto stimatore, presa visione del contratto di locazione, si esprima in ordine all'ammontare della quota parte del canone congruamente riferibile agli immobili pignorati”*.
2. **Verbale dell'udienza del 12/02/2019:** *“il G.E., ritenuto di dover accogliere la richiesta avanzata rinvia all'udienza del 16/04/2019 invitando l'esperto stimatore a provvedere alla stima dei singoli diritti pignorati nel termine di 50 gg”*.

## RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DI CUI AL PUNTO 1

I beni pignorati, insieme ad un appezzamento di terreno agricolo, risultano concessi dai debitori alla in forza di contratto di locazione commerciale stipulato il 23/11/2016, registrato a Prato il 24/11/2016 al n°8013 serie 3T (All. 7 alla perizia depositata il 20/12/2018).

Il contratto ha durata di anni 8 e mesi 6 (quindi fino al 22 Maggio 2025), con possibilità di automatica proroga alla data di scadenza per un analogo periodo. Entrambe le parti conservano la facoltà recedere anticipatamente ai sensi della legge 392/1978, comunicando la disdetta con un preavviso di mesi 6.

Il contratto coinvolge i seguenti beni:

Catasto Fabbricati	
Fg. 5, part. 43 sub 2, cat. A/4	Oggetto della procedura 279/2017
Fg. 5, part. 43 sub 4, cat. D/6	
Catasto Terreni	
Fg. 5, part. 128, seminativo, cl. 3 , mq 1.620	Non oggetto della procedura 279/2017
Fg. 5, part.130, seminativo, cl. 3 , mq 1.710	
Fg. 5, part. 126, seminativo, cl. 3 , mq 3.130	
Fg. 5, part. 134, seminativo, cl. 3 , mq 1.830	
Fg. 5, part. 132, seminativo, cl. 3 , mq 1.710	
Fg. 5, part. 29, seminativo, cl. 3 , mq 1.760	



Il canone è pattuito in Euro 12.000 annui da pagarsi in 12 rate mensili e si riferisce al complesso dei beni oggetto di locazione, senza distinzione alcuna.

I terreni agricoli interessati del contratto costituiscono un appezzamento di complessivi 11.760 mq catastali, censiti come seminativo di classe 3.

L'entità di un canone di locazione viene stabilita in base agli accordi fra le parti e non esistono valori di riferimento per l'area sportiva. In ragione della particolarità della destinazione del complesso del tiro a volo, costituito dai mappali 43 sub 2 e sub 4, è inoltre estremamente difficile reperire altri contratti di locazione di beni con caratteristiche simili. Le ricerche della sottoscritta si sono dunque indirizzate verso i contratti di affitto di terreni agricoli, più comuni rispetto agli altri.

Il contratto in essere non specifica la destinazione per la quale l'appezzamento di terreno costituito dai mappali 128, 130, 126, 134, 132 e 29 è stato preso in affitto dalla \_\_\_\_\_ ma, visto che questo ricade in area agricola anche all'interno del vigente RU e l'area è soggetta anche a vincolo paesaggistico, vista l'utilizzazione dei terreni circostanti, si presume che il conduttore intendesse utilizzarlo a seminativo come previsto anche dalla destinazione catastale.

Vista la Tabella "Esempi di canoni annui di affitto per tipi di azienda e per qualità di coltura" pubblicata in appendice all' Annuario dell'agricoltura italiana 2017 (fonte dati CREA, Consiglio Per la Ricerca e la sperimentazione in agricoltura), e sulla base delle indagini effettuate dalla sottoscritta, è risultato che nella zona il canone di affitto annuo per un terreno seminativo di pianura può ammontare a circa 180 Euro/ha, corrispondenti a 0,018 Euro/mq, pertanto:

$Mq\ 11.760 \times 0,018 = \text{Euro } 211,68$  che si arrotondano ad **Euro 210,00/anno** (quota parte del canone imputabile all'appezzamento di terreno agricolo)

Per differenza, la quota parte del canone imputabile alla struttura del tiro a volo oggetto della procedura E.I. 179/2017 (mappali 43 sub 2 e sub 4), ammonta a:

$\text{Euro } 12.000 - 210,00 = \text{Euro } 11.790,00/\text{anno}$

#### In sintesi:

Bene	Quota parte del canone di affitto annuo
Complesso sportivo costituito dai beni censiti nel foglio 5, mappali 43 sub 2 e sub 4	€ 11.790,00
Appezzamento di terreno agricolo costituito dai mappali censiti nel foglio 5, n° 128, 130, 126, 134, 132 e 29	€ 210,00
<b>SOMMANO IN TOTALE</b>	<b>€ 12.000,00</b>





## RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DI CUI AL PUNTO 2

Nella perizia depositata il 20/12/2018 all'intero complesso sportivo è stato attribuito un valore complessivo di stima pari a 890.000,00 (Euro ottocentonovantamila/00).

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

Come richiesto nel verbale di udienza del 12/02/2019, la sottoscritta provvede di seguito alla suddivisione del valore di stima tenendo conto dei singoli diritti pignorati.

I valori dell'usufrutto e della nuda proprietà vengono determinati applicando i valori tabellari di cui al decreto interdirigenziale del 19 dicembre 2018 (G.U. n. 300 del 28.12.2018) calcolati al saggio di interesse dello 0,8% e riferiti all'età dell'usufruttuario.

Alla data odierna la :  
 pertanto sulla base dei suddetti valori tabellari (età :                      valore usufrutto: 15%; valore nuda  
 proprietà: 85 %):

Valore dell'usufrutto= Euro 890.000 x 0,15= Euro 133.500,00

Valore della piena proprietà= Euro 890.000 x 0,85= Euro 765.500,00

In sintesi il valore di stima della piena proprietà può essere così ripartito fra i debitori:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • Quota di nuda proprietà pari ad 1/2 di   | Euro 378.250,00 |
| • Quota di nuda proprietà pari ad 1/2 di   | Euro 378.250,00 |
| • Diritto di usufrutto per la quota 1/1 di | Euro 133.500,00 |

Cascina, li 05/03/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Dott. Agr. Benvenuti Irene

