
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione giudiziale n.5/2023



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	13
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16



Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3.....	19
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Lotto 3	28
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Procedura N.5/2023	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.300,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 114.600,00	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.24, piano Terra.....	36
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.22, piano Primo	36
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto n.42, piano Terra.....	37





INCARICO

In data 5/04/2023 il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Via Salemi, 2 - 56121 - Pisa (PI), email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura di liquidazione giudiziale n.5/23 e in data 24/04/2023 accettava l'incarico proposto dal curatore Dr. Alessandro Merenda.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.24, piano Terra
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.22, piano Primo
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto n.42, piano Terra



LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.24, piano Terra

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, via della Misericordia n.24 con accesso diretto dalla predetta via. E' composto da un ampio vano che si sviluppa in lunghezza, altro vano utile e bagno (attualmente utilizzato come magazzino). La superficie lorda complessiva è di circa mq.82,00.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente con il sopralluogo del 9/06/2023 alla presenza del sig. XXXX in qualità di socio della società XXXXXsrl.

Si precisa che la vendita potrà essere soggetta ad IVA se il Liquidatore eserciterà l'opzione ai sensi dell'art.10 c.1 n.8-ter del DPR 633/1972 e s.m.i.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 06/06/2023 e dalle visure storiche catastali richieste in data 22/04/2023, risulta che la società XXXX srl è proprietaria dell'immobile ad uso negozio ubicato in Pontedera.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

- XXXX s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXX
Partita IVA: XXXX
Via della Misericordia, 22
56025 - Pontedera (PI)

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

- XXXX s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina a nord con via della Misericordia, a sud con corte condominiale (part.22 sub.42 BCNC), ad est con proprietà Ciappi e ad ovest con vano scale condominiale (part.22 sub.42 BCNC), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	71,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 22, Sub. 26 Categoria C1 Cl.8, Cons. 54 Rendita € 2.125,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/10/2003		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 22, Sub. 26 Categoria C1 Cl.4, Cons. 54 Rendita € 1.160,17 Piano T
Dal 03/10/2003 al 17/03/2023	XXXX srl con sede in Pontedera (PI) proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 22, Sub. 26 Categoria C1 Cl.4, Cons. 54 Superficie catastale 82 mq Rendita € 1.160,17 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	13	22	26		C1	4	54	82 mq	1160,17 €	T	
--	----	----	----	--	----	---	----	-------	-----------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi. Si segnala che nella planimetria del fondo commerciale non risulta rappresentata la sporgenza della muratura di una volta; tale mancanza non comporta una variazione di volume e ne incide sulla rendita catastale.

PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio D'Errico del 28/05/2004 rep.21294 nel paragrafo art.4 viene riportato quanto segue: "la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto della Convenzione stipulata con il Comune di Pontedera con atto ai rogiti Notaio Martini di Pontedera in data 20/12/1983 rep.n.192521, registrato a Pontedera il 27/12/1983 al n.3433, trascritto a Pisa in data 11/01/1984 al n.645 particolare e successiva modifica stipulata con atto ai rogiti del medesimo Notaio Martini in data 18/12/1987, registrato a Pontedera il 30/12/1987 al n.2941".

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il negozio si trovava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano scale e resede condominiale rappresentato catastalmente dal sub.42 della part.22 quale bene comune non censibile (vano scale, ingresso, ascensore, locale ripostiglio, autoclave, cisterna gasolio) comune ai subalterni dal 29 al 40.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fondo adibito a negozio presenta le seguenti caratteristiche costruttive interne: le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione di ogni vano è in piastrelle di cotto.

infissi: saracinesca avvolgibile metallica e porta in pvc e vetro per l'ingresso al negozio; porte interne in legno, finestre in legno con vetro camera.

Il bagno, attualmente utilizzato come magazzino, presenta (per quanto è stato possibile visionare) un wc ed un lavandino, non funzionanti.

Impianti: elettrico distribuito sotto traccia funzionante; idrico e di riscaldamento distribuiti sottotraccia, con



elementi radianti in ogni vano e caldaia murale installata in apposito vano nel bagno; si precisa che quest'ultimi impianti non sono funzionanti.

Il contatore dell'energia è ubicato al piano terra nel corridoio/vano scala condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione dalla società nnnnnnn nella persona di nnnnnnnnnn per la quale è iniziata la procedura di disdetta da parte del curatore, a seguito della quale la società predetta dovrà rilasciare l'immobile a partire dal 1/11/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2001 al 07/06/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Napolitano	03/01/2001	42421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	11/01/2001	507	359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2004 al 31/12/2019	XXXX spa con sede in Pontedera (PI) proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico	28/05/2004	21294	4270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	07/06/2004	11386	7042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2019 al 17/03/2023	XXXX srl con sede in Pontedera (PI) proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXX	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerbioni	31/12/2019	10616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Pontedera (PI)	17/01/2020		1957

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza della liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza della liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate e della certificazione ipotecaria ventennale richiesta dal sottoscritto presso l'Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa del 6/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
A favore di XXXXContro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 29/01/2019
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
Quota: 1/1
Importo: € 950.000,00
A favore di XXXXContro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 22/04/2022
Reg. gen. 8284 - Reg. part. 1353
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXsocietà per azioni Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 17/03/2023

Reg. gen. 5285 - Reg. part. 3842

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale del patrimonio di XXXX srl in liquidazione

Contro XXXX s.r.l. in liquidazione

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono €.294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest".

Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona B e nella sottozona B1 - Insedimenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.8, 8.1 e dall'art.53 delle NTA di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pontedera risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.25 del 17/02/1984 (pratica n.395/1983) e successiva variante n.13 del 9/02/1988 (pratica n.255/1987) per lavori di ristrutturazione di fabbricato;
- Autorizzazione comunale n.449/2003 del 19/09/2003 per lavori di "manutenzione straordinaria a fondo di uso commerciale consistente in ampliamento del servizio igienico"; deposito della fine lavori del 7/10/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale denominato "Il Casone" che ricomprende il negozio in oggetto è amministrato dal Geom. Simone Landi con studio in Pontedera via Agnoletti n.2.

Dal bilancio consuntivo trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano non pagati oneri condominiali (dal 1/01/2022 al 31/12/2022) pari a circa € 700,00, che resteranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.22, piano Primo

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad ufficio, posta al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, via della Misericordia n.22 con accesso dalla predetta via tramite corridoio e vano scala condominiali. E' composto da ingresso-reception-sala da aspetto, tre vani ad uso ufficio, una sala riunioni e bagno di servizio. La superficie lorda complessiva è di circa mq.108,00.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente con il sopralluogo del 9/06/2023 alla presenza del sig. XXXX Alessandro in qualità di socio della società XXXX srl.

Si precisa che la vendita potrà essere soggetta ad IVA se il Liquidatore eserciterà l'opzione ai sensi dell'art.10 c.1 n.8-ter del DPR 633/1972 e s.m.i.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 06/06/2023 e dalle visure storiche catastali richieste in data 22/04/2023, risulta che la società XXXX srl è proprietaria dell'immobile ad uso ufficio ubicato in Pontedera.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al seguente debitore:

- XXXX s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXX
Partita IVA: XXXX
Via della Misericordia, 22
56025 - Pontedera (PI)

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

- XXXX s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina a nord ed ovest con proprietà La Fondiaria Assicurazioni, a sud ed est con cortile a comune (part.22 sub.42 BCNC), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	91,50 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,85 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2002 al 17/03/2023	XXXX srl con sede in Pontedera (PI)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 22, Sub. 30 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 1.428,00 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	22	30		A10	1	3,5	108,00 mq	1428 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi.

A tal proposito si precisa che dal confronto tra il rilievo effettuato sul posto e la planimetria catastale sono risultate le seguenti difformità:

- tamponatura di una porta di collegamento tra due uffici;



- divisione di un vano ufficio in due uffici mediante l'installazione di una parete a tutt'altezza in pannelli lignei e relativa porta;
- lievi scostamenti grafici di rappresentazione delle murature interne e dei relativi spessori;
- mancanza della quota dell'altezza dell'unità immobiliare.

Per ottenere la corrispondenza catastale dovrà essere presentata una nuova planimetria in catasto mediante procedura Doc.Fa.; il costo per tale adempimento si può quantificare in € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'ufficio si trovava in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano scala e resede condominiale rappresentato catastalmente dal sub.42 della part.22 quale bene comune non censibile (vano scale, ingresso, ascensore, locale ripostiglio, autoclave, cisterna gasolio) comune ai subalterni dal 29 al 40.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare adibita ad ufficio presenta le seguenti caratteristiche interne: le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione di ogni vano è in parquet.

Infissi: portoncino d'ingresso di sicurezza, porte interne in legno, finestre in legno con vetrocamera tutte dotate di persiane in legno.

Il bagno, dotato di sanitari al completo, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimento con altezza di 1 mt. da terra in piastrelle di ceramica a mosaico; l'areazione è del tipo forzato elettrico.

Impianti: elettrico distribuito sotto traccia, citofonico, di allarme (marca Tecnoalarm), idrico-sanitario e di riscaldamento; quest'ultimo funzionante mediante n.5 condizionatori inverter (marca Daikin) installati in ogni stanza.

Il contatore dell'energia è ubicato al piano terra nel corridoio/vano scala condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone ma occupato da arredi ad uso ufficio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/06/1999 al	Immobiliare G.A. srl con sede in Cascina	Compravendita



28/06/2002	(PI), proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01453160507	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico	07/06/1999	3779	806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	10/06/1999		5860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	21/06/1999	1333			
Dal 28/06/2002 al 17/03/2023	XXXX srl, con sede in Pontedera (PI), proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico	26/06/2002	11313	2629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	28/06/2002	12528	8430
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pontedera	04/07/2002	2096-1T			

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza della liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza della liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate e della certificazione ipotecaria ventennale richiesta dal sottoscritto presso l'Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa del 6/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00



A favore di XXXXContro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 29/01/2019
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
Quota: 1/1
Importo: € 950.000,00
A favore di XXXXContro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 22/04/2022
Reg. gen. 8284 - Reg. part. 1353
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXsocietà per azioni Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Pisa il 17/03/2023
Reg. gen. 5285 - Reg. part. 3842
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale del patrimonio di XXXX srl in liquidazione Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono €294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest".

Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona B e nella sottozona B1 - Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico e gli interventi ammessi risultano normati dagli articoli nn.8, 8.1 e 53 delle NTA di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pontedera risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.25 del 17/02/1984 (pratica n.395/1983) e successiva variante n.13 del 9/02/1988 (pratica n.255/1987) per lavori di ristrutturazione di fabbricato;
- Autorizzazione comunale n.447/2003 del 26/09/2003 per "lavori interni di manutenzione straordinaria"



locali ad uso ufficio; deposito della fine lavori del 7/10/2003; certificato di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità del 10/07/2007;
C.I.L. n.1507/2014 prot.n.25332 del 25/09/2014 per opere interne di manutenzione straordinaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto presentato in Comune (C.I.L. n.1507/2014); si segnalano lievi scostamenti di rappresentazione grafica dei muri perimetrali e delle finestre, ma che non incidono sulla regolarità edilizia del bene.

Per quanto riguarda la suddivisione di un vano ufficio in due distinti vani (mediante l'installazione di una parete in cartongesso e relativa porta), si dovrà procedere alla loro rimozione, ripristinando lo stato concessionato della pratica predetta. I costi si possono quantificare in via prudenziale in € 1.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale denominato "Il Casone" che ricomprende l'ufficio in oggetto è amministrato dal Geom.Simone Landi con studio in Pontedera via Agnoletti n.2.

Dal bilancio consuntivo trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano non pagati oneri condominiali (dal 1/01/2022 al 31/12/2022) pari a circa € 1.500,00, che resteranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.



LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto n.42, piano Terra

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di recente costruzione, sito in Pontedera via Salvo D'Acquisto n.42, con accesso dalla predetta via tramite una iniziale area condominiale ed altra area esclusiva antistante il fondo stesso di circa mq.50,00 adibita a parcheggio. E' composto da un unico ampio vano di forma rettangolare, bagno e antibagno; la superficie lorda complessiva è di circa mq.188,00. Fa parte del presente lotto la quota di comproprietà pari ad 1/18 di un'area urbana adibita a viabilità interna posta lungo il confine sud-est del fabbricato condominiale della superficie complessiva catastale di mq.323.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente con il sopralluogo del 9/06/2023 alla presenza del sig. XXXX Alessandro in qualità di socio della società XXXX srl.

Si precisa che la vendita potrà essere soggetta ad IVA se il liquidatore eserciterà l'opzione ai sensi dell'art.10 c.1 n.8-ter del DPR 633/1972 e s.m.i.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 06/06/2023 e dalle visure storiche catastali richieste in data 22/04/2023, risulta che la società XXXX srl è proprietaria dell'immobile ad uso laboratorio ubicato in Pontedera.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al seguente debitore:

- XXXX s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXX
Partita IVA: XXXX
Via della Misericordia, 22
56025 - Pontedera (PI)

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

- XXXX s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile adibito a laboratorio confina a nord/est e sud/est con viabilità identificata catastalmente dalla part.771 sub.1 (BCNC), a nord/ovest con proprietà Bar Pasticceria Baldini di Baldini Giacomo & C., a sud/ovest con proprietà Caroti sas di Caroti Laura & C., salvo se altri.

L'area urbana confina ad est con proprietà Terreni, a sud con proprietà Casaleone srl, a nord con proprietà Del Carlo, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	175,00 mq	188,00 mq	1	188,00 mq	4,50 m	Terra
Resede esclusivo	49,50 mq	49,50 mq	0.2	9,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				197,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,90 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1979 al 31/05/2005	Immobiliare G.A. srl con sede in Pontedera (PI)	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 494 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2080 Reddito dominicale € 13,67 Reddito agrario € 9,67
Dal 31/05/2005 al 31/05/2005	Immobiliare G.A. srl con sede in Pontedera (PI)	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 771 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 6955
Dal 31/05/2005 al 31/05/2005	Immobiliare G.A. srl con sede in Pontedera (PI)	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 771 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 2080
Dal 28/10/2005 al 17/03/2023	XXXX srl con sede in Pontedera (PI)	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 771, Sub. 11 Categoria C3 Cl.3, Cons. 174 Superficie catastale 190 mq Rendita € 1.186,20 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	771	11		C3	3	174	190 mq	1186,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il laboratorio si trovava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al resede condominiale adibito a viabilità interna, vano scala e relativi ascensori e percorso coperto al piano primo, identificato catastalmente dal sub.1 part.771 come bene comune non censibile comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il laboratorio presenta le seguenti caratteristiche costruttive interne: strutture verticali in pilastri e con tamponamenti in bozze di laterizio; solaio interpiano in travetti prefabbricati in cls. Le pareti divisorie con gli altri laboratori sono in muratura a vista, tinteggiate; la pavimentazione è in cemento liscio.

infissi: porta di ingresso pedonale (dotata di maniglione antipanico) e carrabile in metallo, porta laterale in pvc e vetro dotata di maniglione antipanico, porte interne dei bagni in legno tamburato, finestre a vasistas in metallo con vetro doppio.

Il bagno, dotato di sanitari al completo, presenta una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; l'areazione è del tipo forzato elettrico.

Impianti: elettrico (da ultimare nel bagno) distribuito sotto traccia; idrico (boiler elettrico nel bagno) per l'adduzione di acqua corrente sanitaria. Non vi è impianto di riscaldamento. Il contatore dell'energia è ubicato all'interno del laboratorio.

La pavimentazione dell'area esterna esclusiva è in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il laboratorio risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1998 al 05/08/2003	Immobiliare Volpaina srl con sede in Crespina (PI) proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00433560505	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marinella	15/04/1998	9629	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	28/04/1998	5453	3729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2003 al 31/12/2005	Immobiliare G.A. srl, con sede in Pontedera (PI), proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01453160507	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico	31/07/2003	16610	3565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	05/08/2003	17199	11391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2005 al 04/03/2014	BNP Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00862460151	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico	27/12/2005	30214	5823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	31/12/2005	29337	16718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2014 al 17/03/2023	XXXX srl, con sede in Pontedera (PI), proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico	26/02/2014	48911	14029
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Conservatoria di Pisa	04/03/2014	3143	2323
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	04/03/2014	633-1T	

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza della liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza della liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala la convenzione edilizia ai rogiti Notaio Dell'Antico di Pontedera in data 18/02/2002 rep.84614 trascritto a Pisa l'1/03/2002 al n.2732 particolare tra il Comune di Pontedera e l'Immobiliare Volpaina srl con sede in Crespina (PI)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate e della certificazione ipotecaria ventennale richiesta dal sottoscritto presso l'Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa del 6/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
A favore di XXXXContro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 29/01/2019
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
Quota: 1/1
Importo: € 950.000,00
A favore di XXXXContro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 22/04/2022
Reg. gen. 8284 - Reg. part. 1353
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00



A favore di XXXXsocietà per azioni Contro
XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a
carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 17/03/2023

Reg. gen. 5285 - Reg. part. 3842

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale del patrimonio di XXXX srl in liquidazione
Contro XXXX s.r.l. in liquidazione
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono €.294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B11 "Il Chiesino".

Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona D e nella sottozona D2a - Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti e gli interventi ammessi risultano normati dagli articoli nn.10, 10.4 e 64 delle NTA di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pontedera risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.62/2003 rilasciata in data 1/09/2003 (pratica edilizia n.188/2003) per la costruzione del fabbricato;
- Variante di fine lavori ai sensi dell'art.142 della L.R.n.1/2005 del 13/12/2005 e comunicazione di fine lavori con contestuale attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.
Esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici rilasciate dalle ditte Temit snc di Perignano (PI) del 15/11/2005 e Elettrotecnica Effegibi di Fornacette (PI) del 14/11/2005;
Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dalla ditta C.R. Impianti di Ponsacco (PI) del 10/11/2005.

Risulta altresì presente agli atti l'attestato di prestazione energetica redatto in data 28/11/2013 dal geom.Claudio Grazian dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto appartiene alla classe energetica "F"; detto attestato è stato depositato presso il Comune di Pontedera in data 29/11/2013.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale denominato "Le Querce" che ricomprende il laboratorio in oggetto è amministrato dal Geom. Alessio Antonelli con studio in Cascina via Tosco Romagnola n.827.

Dall'esercizio ordinario 2022/2023 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano non pagati oneri condominiali (dal 1/04/2022 al 31/03/2023) pari a circa € 1.200,00, che resteranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.24, piano Terra
Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale sita in Pontedera, via della Misericordia n.24 con accesso diretto dalla predetta via. E' composto da un ampio vano che si sviluppa in lunghezza, altro vano e bagno (attualmente utilizzato come magazzino). La superficie lorda complessiva è di circa mq.82,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 26, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.200,00
Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.
Il valore commerciale del bene 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Al fine della valutazione del fondo commerciale in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.
Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.300,00 €/mq.

Al valore finale dell'intero lotto si applicano i seguenti deprezzamenti: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.24, piano Terra	84,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 109.200,00	100,00%	€ 109.200,00
				Valore di stima:	€ 109.200,00

Valore di stima: € 109.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 98.300,00

Valore finale di stima € 98.280,00

Valore finale di stima arrotondato € 98.300,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.22, piano Primo

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad ufficio, posta al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, via della Misericordia n.22 con accesso dalla predetta via tramite corridoio e vano scala condominiali. E' composto da ingresso-reception-sala da aspetto, tre vani ad uso ufficio, una sala riunioni e bagno di servizio. La superficie lorda complessiva è di circa mq.108,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 30, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 129.600,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'unità immobiliare adibita ad ufficio, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.200,00 €/mq.

Al valore finale dell'intero lotto si applicano i seguenti deprezzamenti: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, ripristino stato edilizio concessionato ed aggiornamento planimetria catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.22, piano Primo	108,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 129.600,00	100,00%	€ 129.600,00
				Valore di stima:	€ 129.600,00

Valore di stima: € 129.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Ripristino stato concessionato e aggiornamento planimetria catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 114.600,00

Valore finale di stima € 114.640,00

Valore finale di stima arrotondato € 114.600,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto n.42, piano Terra
Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di recente costruzione, sito in Pontedera via Salvo D'Acquisto n.42, con accesso dalla predetta via tramite una iniziale area condominiale ed altra area esclusiva antistante il fondo stesso di circa mq.50,00 adibita a parcheggio. E' composto da un unico ampio vano di forma



rettangolare, bagno e antibagno; la superficie lorda complessiva è di circa mq.188,00. Fa parte del presente lotto la quota di comproprietà pari ad 1/18 di un'area urbana adibita a viabilità interna posta lungo il confine sud-est del fabbricato condominiale della superficie complessiva catastale di mq.323.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 771, Sub. 11, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione del laboratorio artigianale in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 500,00 €/mq.

Valore area urbana (quota di 1/18 della proprietà) 500,00 €/mq.:

Superficie area urbana = 323,00 mq. da considerare ridotta al 10% = mq.32,30 (superficie ragguagliata)

Valore area urbana quota di 1/18 = 500 €/mq x 32,30 /18 = € 897,22 che si arrotonda ad € 900,00.

Valore finale complessivo = € 98.950,00 + € 900,00 = 99.850,00 che si arrotonda ad € 100.000,00.

Al valore finale dell'intero lotto si applicano i seguenti deprezzamenti: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto n.42, piano Terra	197,90 mq	500,00 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00



Valore di stima:	€ 100.000,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 100.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 19/07/2023

L'Esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Lotto 2
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Lotto 3
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Lotto 2
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Lotto 3
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato ipotecario Lotto 1-2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato ipotecario Lotto 3
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento condominiale Lotto 1-2



- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento condominiale Lotto 3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 9/06/2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 3
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.24, piano Terra
Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale sita in Pontedera, via della Misericordia n.24 con accesso diretto dalla predetta via. E' composto da un ampio vano che si sviluppa in lunghezza, altro vano e bagno (attualmente utilizzato come magazzino). La superficie lorda complessiva è di circa mq.82,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 26, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona B e nella sottozona B1 - Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.8, 8.1 e dall'art.53 delle NTA di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 98.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.22, piano Primo
Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad ufficio, posta al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, via della Misericordia n.22 con accesso dalla predetta via tramite corridoio e vano scala condominiali. E' composto da ingresso-reception-sala da aspetto, tre vani ad uso ufficio, una sala riunioni e bagno di servizio. La superficie lorda complessiva è di circa mq.108,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 30, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona B e nella sottozona B1 - Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico e gli interventi ammessi risultano normati dagli articoli nn.8, 8.1 e 53 delle NTA di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 114.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto n.42, piano Terra
Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di recente costruzione, sito in Pontedera via Salvo D'Acquisto n.42, con accesso dalla predetta via tramite una iniziale area condominiale ed altra area esclusiva antistante il fondo stesso di circa mq.50,00 adibita a parcheggio. E' composto da un unico ampio vano di forma rettangolare, bagno e antibagno; la superficie lorda complessiva è di circa mq.188,00. Fa parte del presente lotto la quota di comproprietà pari ad 1/18 di un'area urbana adibita a viabilità interna posta lungo il confine sud-est del fabbricato condominiale della superficie complessiva catastale di mq.323. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 771, Sub. 11, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di



Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B11 "Il Chiesino". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona D e nella sottozona D2a - Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti e gli interventi ammessi risultano normati dagli articoli nn.10, 10.4 e 64 delle NTA di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA N.5/2023

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.300,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.24, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 26, Categoria C1	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il negozio si trovava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale sita in Pontedera, via della Misericordia n.24 con accesso diretto dalla predetta via. E' composto da un ampio vano che si sviluppa in lunghezza, altro vano e bagno (attualmente utilizzato come magazzino). La superficie lorda complessiva è di circa mq.82,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.600,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.22, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 30, Categoria A10	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'ufficio si trovava in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad ufficio, posta al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, via della Misericordia n.22 con accesso dalla predetta via tramite corridoio e vano scala condominiali. E' composto da ingresso-reception-sala da aspetto, tre vani ad uso ufficio, una sala riunioni e bagno di servizio. La superficie lorda complessiva è di circa mq.108,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00



Bene N° 3 - Laboratorio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto n.42, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 771, Sub. 11, Categoria C3	Superficie	197,90 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il laboratorio si trovava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di recente costruzione, sito in Pontedera via Salvo D'Acquisto n.42, con accesso dalla predetta via tramite una iniziale area condominiale ed altra area esclusiva antistante il fondo stesso di circa mq.50,00 adibita a parcheggio. E' composto da un unico ampio vano di forma rettangolare, bagno e antibagno; la superficie lorda complessiva è di circa mq.188,00. Fa parte del presente lotto la quota di comproprietà pari ad 1/18 di un'area urbana adibita a viabilità interna posta lungo il confine sud-est del fabbricato condominiale della superficie complessiva catastale di mq.323.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA MISERICORDIA N.24, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
A favore di XXXXContro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 29/01/2019
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
Quota: 1/1
Importo: € 950.000,00
A favore di XXXXContro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 22/04/2022
Reg. gen. 8284 - Reg. part. 1353
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXsocietà per azioni Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Pisa il 17/03/2023
Reg. gen. 5285 - Reg. part. 3842
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale del patrimonio di XXXX srl in liquidazione Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DELLA MISERICORDIA N.22, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00



A favore di XXXX Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 29/01/2019
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
Quota: 1/1
Importo: € 950.000,00
A favore di XXXX Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 22/04/2022
Reg. gen. 8284 - Reg. part. 1353
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXX società per azioni Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Pisa il 17/03/2023
Reg. gen. 5285 - Reg. part. 3842
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale del patrimonio di XXXX srl in liquidazione Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.42, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
A favore di XXXX Contro XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 29/01/2019
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
Quota: 1/1
Importo: € 950.000,00
A favore di XXXXspa



Contro XXXX s.r.l. in liquidazione
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 22/04/2022
Reg. gen. 8284 - Reg. part. 1353
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXsocietà per azioni Contro
XXXX s.r.l. in liquidazione Formalità a
carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Pisa il 17/03/2023
Reg. gen. 5285 - Reg. part. 3842
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale del patrimonio di XXXX srl in liquidazione
Contro XXXX s.r.l. in liquidazione
Formalità a carico della procedura

