

TRIBUNALE DI PISA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

L.G. n.19/24 “SINEINVESTIMENTI S.R.L.””

ALL. N.6 – Perizia versione privacy

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto stimatore Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.19/2024

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
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Elenco allegati:.....	11

INCARICO

In data 30/05/2024, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Salemi n.2, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.19/2024 e in data 25/06/2024 accettava l'incarico proposto dal curatore Dr. Alessandro Merenda.

PREMESSA

Il bene appartenente alla procedura è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via Dante Alighieri n.22

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un fabbricato adibito ad ufficio direzionale, disposto su quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo/copertura) sito in Pontedera, via Dante Alighieri n.22 con accesso pedonale mediante rampa per disabili, sia dalla predetta via che da via G. Bruno. E' composto: al piano terra, da corridoio di ingresso, ampia sala hall, sala riunioni, ripostigli e servizi igienici; al piano primo, da sala hall, tre uffici e servizi igienici; al piano secondo, da corridoio/disimpegno, segreteria, sala di attesa, sala riunioni, tre uffici, ripostiglio e servizi igienici; al piano terzo/copertura, da ampio locale tecnico, centrale termica, locale impianti (ascensore e condizionamento) e terrazza di copertura dell'intero fabbricato. I piani sono collegati internamente tra loro mediante: una scala elicoidale (piano terra e primo), un vano scala ed un vano ascensore (piani terra, primo, secondo e terzo). Completa la proprietà un resede esclusivo posto sui lati sud ed ovest del fabbricato; nella parte ad ovest il resede del fabbricato è dotato di accesso carrabile dalla via Dante Alighieri.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato l'8/07/2024 alla presenza del sig. *****, legale rappresentante della società *****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via Dante Alighieri n.22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 20/09/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 09/07/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale, appartiene alla seguente debitrice:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

***** **
,
***** _ *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a sud con via Dante Alighieri, ad est con via G. Bruno, ad ovest con il fabbricato condominiale identificato dalla part.350, a nord con il fabbricato condominiale identificato dalla part.353, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio direzionale	650,00 mq	700,00 mq	1	700,00 mq	4,00 m	T-1-2-3
Terrazza calpestabile	115,00 mq	115,00 mq	0,20	23,00 mq	0,00 m	3
Resede esclusivo	67,00 mq	67,00 mq	0,20	13,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				736,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1986 al 14/05/2009	***** proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 354, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 4.174,00 Piano S1-T-1
Dal 03/10/1986 al 07/04/2014	***** proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 354, Sub. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 4.080,01 Piano 2
Dal 13/05/2009 al 07/04/2014	***** proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 354, Sub. 3 Categoria E Piano T-1-2-3
Dal 14/05/2009 al 07/04/2014	***** proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 354, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 4.034,00 Piano S1-T-1
Dal 07/04/2014 al 07/01/2015	***** proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 354, Sub. 5

		Categoria A10 Cl.1, Cons. 14,5 Rendita € 5.916,01 Piano T-1-2-3
Dal 07/01/2015 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 354, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 737 mq Rendita € 9.502,81 Piano T-1-2-3

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	354	5		A10	2	20	737 mq	9502,81 €	T-1-2-3

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, ex sede del circolo *****, oggi sede del gruppo societario *****, è stato costruito negli anni '60, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre alla copertura praticabile, ed insiste su di un lotto di circa 300 mq. La struttura portante in c.a. è del tipo intelaiata con pilastri e travi in cemento armato, così come gli sbalzi e la scala. La copertura è in parte piana e calpestabile con pavimentazione flottante in listelli di legno; la copertura dei locali tecnici è piana rivestita con guaina bituminosa; le pareti esterne sono tutte rivestite di lastre in pietra. Le tamponature interne sono in laterizio intonacate al civile.

Il fabbricato presenta le seguenti principali caratteristiche interne: i pavimenti del piano terra e delle scale sono in lastre di marmo; i pavimenti del piano primo sono sia in parquet che in lastre di marmo; i pavimenti del piano secondo sono in gres di grandi dimensioni. Gli infissi sono in pvc con vetro camera e dotati di tapparelle motorizzate.

I servizi igienici sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e rivestimento in lastre di

marmo.

Sono presenti i seguenti impianti: impianto di condizionamento con terminali a cassette da controsoffitto e mobiletti da pavimento del tipo V.R.V., impianto termico a radiatori elettrici per i bagni, impianto idrico-sanitario con scaldacqua istantaneo elettrico con accumulo, impianto fotovoltaico, impianto elettrico, impianto video-citofonico ed impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, nel suo complesso, è utilizzato come sede del gruppo societario *****; alcuni spazi del piano primo sono utilizzati come sede del consolato per la Toscana dello *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1963 al 30/12/2010	***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	11/10/1963	60226	6291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	11/11/1963		6009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)		30/10/1963	159
Dal 30/12/2010 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo D'Errico	28/12/2010	42926	11498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/12/2010	24389	15000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	29/12/2010	6242	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Pisa il 27/01/2011
Reg. gen. 1307 - Reg. part. 228
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Pisa il 14/06/2024
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono €35,00; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono €294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest ed è classificato nella zona B, sottozona B1 - insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico, comparto 23, ed è disciplinato dagli art.8, 8.1 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Pontedera, per il fabbricato in oggetto, risultano agli atti i seguenti titoli/autorizzazioni:

- Concessione edilizia n.218/1964 del 14/09/1964 per la demolizione del precedente fabbricato ad uso abitazione e la costruzione dell'edificio ad uso di centro ricreativo e culturale;
- Concessione edilizia n.193/1965 del 28/07/1965 in variante alla precedente concessione consistente nello spostamento degli uffici dal piano primo al piano secondo oltre ad altre piccole variazioni dei singoli locali;
- Attestazione di conformità in sanatoria n.38/2009 del 5/05/2009 pratica edilizia n.121/2009 per opere eseguite in assenza del titolo edilizio, consistenti in modifiche prospettiche e opere interne eseguite in difformità al titolo originario e precisamente piccole modifiche interne ed esterne che non hanno alterato la consistenza e la destinazione dell'immobile;
- D.I.A. n.292/2010 del 12/05/2010 prot.n.21020, per la ristrutturazione e trasformazione dell'intero fabbricato in sede aziendale con cambio di destinazione d'uso ad uffici.

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.

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'intero edificio si precisa quanto segue.

In base al confronto ed alla sovrapposizione del rilievo effettuato, con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti (D.I.A. n.292/2010 del 12/05/2010, si rileva una sostanziale conformità, ed accezione delle seguenti opere:

- al piano terra, realizzazione di ingresso pedonale e corridoio lato via G. Bruno con conseguente modifica del locale sala riunioni; modifica della suddivisione dei servizi igienici.
- al piano primo, ampliamento del servizio igienico;
- al piano secondo, diversa collocazione dei servizi igienici;
- al piano terzo/copertura, realizzazione di un ampio locale tecnico in muratura.

Tutte le difformità sopra elencate, sono presenti nella planimetria catastale ma non nelle tavole grafiche allegate alla DIA del 2010. Si precisa infine che non risulta rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

Al fine di regolarizzare le predette difformità edilizio-urbanistiche ed ottenere altresì il certificato di agibilità, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

Il costo per la predetta pratica edilizia, comprensiva di oneri e spese tecniche, si può quantificare in via prudenziale in €.10.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione forzata, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Pontedera, per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristino dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, ecc. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione,

pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via Dante Alighieri n.22

Piena proprietà di un fabbricato adibito ad ufficio direzionale, disposto su quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo/copertura) sito in Pontedera, via Dante Alighieri n.22 con accesso pedonale mediante rampa per disabili, sia dalla predetta via che da via G. Bruno. E' composto: al piano terra, da corridoio di ingresso, ampia sala hall, sala riunioni, ripostigli e servizi igienici; al piano primo, da sala hall, tre uffici e servizi igienici; al piano secondo, da corridoio/disimpegno, segreteria, sala di attesa, sala riunioni, tre uffici, ripostiglio e servizi igienici; al piano terzo/copertura, da ampio locale tecnico, centrale termica, locale impianti (ascensore e condizionamento) e terrazza di copertura dell'intero fabbricato. I piani sono collegati internamente tra loro mediante: una scala elicoidale (piano terra e primo), un vano scala ed un vano ascensore (piani terra, primo, secondo e terzo). Completa la proprietà un resede esclusivo posto sui lati sud ed ovest del fabbricato; nella parte ad ovest il resede del fabbricato è dotato di accesso carrabile dalla via Dante Alighieri.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pontedera - Fg. 12, Part. 354, Sub. 5, Categoria A10, classe 2, vani 20, superficie 737 mq, rendita catastale € 9.502,81, piano T-1-2-3.

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

Per la valutazione del bene in oggetto 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, impianti, 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 similari compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line e di zona: valori anno 2024.

Per tutto quanto sopra detto, considerato il buono stato conservativo dell'immobile e dei relativi impianti, le finiture di pregio, si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 1.100,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pontedera (PI) - Via Dante Alighieri n.22	736,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 810.040,00	100,00%	€ 810.040,00
				Valore di stima:	€ 810.040,00

Valore di stima: € 810.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 719.036,00

Valore finale di stima arrotondato: € 719.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 01/10/2024

L'Esperto stimatore
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Doc. catastale
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Visura ipotecaria ventennale e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 4 Pratiche edilizie
- ✓ N° 5 Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Perizia versione privacy
- ✓ N° 7 Certificazione ipotecaria ventennale