
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonfanti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2022 del R.G.E.

promossa da

Intesa Sanpaolo Spa

Codice fiscale: 00799960158

Piazza San Carlo n°156

10100 - Torino (TO)

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
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 17/10/2022, il sottoscritto Geom. Bonfanti Alberto, con studio in Via Xx Settembre, 16 - 56036 - Palaia (PI), email bonfantialberto@gmail.com, PEC alberto.bonfanti@geopec.it, Tel. 328 8120652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Piemonte n° 1, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di porzione di un più ampio capannone destinato ad attività produttiva ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, all'interno di zona a vocazione artigianale/industriale.

Il bene si sviluppa su due piani fuori terra, ed è corredato di resede esclusivo su due lati avente accesso carrabile e pedonale da via Piemonte. L'immobile è composto a piano terra da ampio ambiente ad uso lavorazione a concia, magazzino, ufficio, oltre locali accessori costituiti da ripostiglio, n° 2 servizi igienici con antibagno, caldaia e scala per l'accesso al piano primo, quest'ultimo composto da ampio locale adibito alla rifinitura/essiccazione, ripostiglio, n° 2 spogliatoi e servizio igienico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Piemonte n° 1, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a sud con Via 1° Settembre, a ovest e nord con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], e a est con Via Piemonte, s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali per la lavorazione a concia e magazzino	220,40 mq	239,50 mq	1,00	239,50 mq	4,00 m	Terra
Servizi e locali accessori	8,50 mq	10,90 mq	1,00	10,90 mq	4,00 m	Terra
Ufficio	8,80 mq	10,15 mq	1,00	10,15 mq	3,25 m	Terra
Locale caldaia	9,50 mq	12,45 mq	0,80	9,96 mq	4,10 m	Terra
Locali per la rifinitura/essiccazione	234,00 mq	250,80 mq	1,00	250,80 mq	4,10 m	Primo
Servizi e locali accessori	11,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	2,60 m	Primo
Resede	133,80 mq	133,80 mq	0,10	13,38 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				558,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				558,69 mq		

I locali del piano terra destinati a magazzino hanno altezza interna di m 3,25,

I locali del piano primo destinati alla rifinitura/essiccazione hanno altezza interna variabile da m 4,10 a m 5,95.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1999 al 28/06/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 221, Sub. 4



		Categoria D1 Rendita € 836,66 Piano T-1
Dal 28/06/2002 al 10/01/2023		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 221, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 836,66 Piano T-1

Dalla certificazione, il titolare catastale è corrispondente a quello reale. (cfr. All. 1 e 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	221	4		D1				836,66 €	T-1	

Corrispondenza catastale

- **CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:**

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare, per opere interne in difformità. (cfr. All. 4)

Ai fini della vendita tali difformità sono sostanzialmente ininfluenti, sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente dover predisporre la variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale.

- **CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:**

Da un confronto dei dati indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, non sono emerse difformità. (cfr. All. 1 e 2)

PRECISAZIONI



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in mediocre stato di conservazione dovuto sostanzialmente alla mancata manutenzione. Difatti, erano evidenti fenomeni di distacco dell'intonaco esterno, oltre ad alcuni infissi da riparare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, con le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto attualmente si trova, così come dalla parte venditrice si possiede con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condomini degli edifici; ed in particolare la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile costituita in forza dell'atto di divisione autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Francesco Andolfi di Santa Croce sull'Arno in data 16 febbraio 1979, Rep.n.12702/1227, registrato a San Miniato il giorno 1 marzo 1979 al n.285, vol.100 e trascritto a Pisa il 3 marzo 1979 al n.1846 Reg. Part., gravante porzione del terreno posto lungo il lato ovest del fabbricato in oggetto."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **STRUTTURE:**

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato e muratura, solai in latero-cemento e copertura a travetti di calcestruzzo precompresso e tavelloni.

- **ALTEZZE:**

L'altezza interna utile dei locali principali del piano terra destinati alla lavorazione è di metri 4,10, mentre al piano primo è variabile da metri 4,15 in gronda sino a metri 5,95 al colmo.

- **FINITURE:**

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

I locali hanno pavimentazione in cemento, rivestimenti in ceramica, infissi in metallo, porte interne in legno, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

- **IMPIANTI:**

L'edificio è dotato di impianto elettrico in mediocre stato di conservazione, di impianto termico di tipo autonomo alimentato da caldaia a olio con sistema di distribuzione ad aerotermi ad acqua. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo artesiano interno al resede. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

- **RESEDE ESCLUSIVO:**

Il resede esclusivo ha pavimentazione in cemento ed è delimitato da muretto di recinzione e cancello in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1999 al 28/06/2002	[REDACTED]	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	02/11/1999	263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	22/11/1999		12099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	25/11/1999	2671	1V		
Dal 28/06/2002 al 10/01/2023	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico	28/06/2002	11351	2635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Pisa	03/07/2002	12843	8608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 23/09/2010
Reg. gen. 17767 - Reg. part. 3760
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Lazzeroni Filippo
Data: 16/09/2010
N° repertorio: 16028
N° raccolta: 3711
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Pisa il 12/12/2019
Reg. gen. 23754 - Reg. part. 4086
Quota: 1/1
Importo: € 453.443,46
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 226.721,73

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del 20/06/2022 n.rep. 2850 pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa**
Trascritto a Pisa il 15/07/2022
Reg. gen. 15242 - Reg. part. 10885
Quota: 1/1
A favore di Intesa Sanpaolo Spa
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno inquadra l'immobile oggetto della procedura all'interno dell'U.T.O.E. 2 "Area industriale ex alveo dell'Arno", e compresa nelle "Aree produttive".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce sull'Arno, è stato possibile accertare che il bene è stato oggetto di opere edilizie a seguito di Denuncia di Inizio Attività edilizia n° 412/02



prot.n°15308 del 24/07/2002 per la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, e comunicazione di fine lavori prot.n°19331 del 04/08/2004. (cfr. All. 5) Dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali, non risulta alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti, né alcuna certificazione/attestazione di abitabilità/agibilità.

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

- Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Denuncia di Inizio Attività edilizia n° 412 del 2002 citata in precedenza, è emersa la seguente difformità:
 - presenza di una porta in locale ripostiglio al piano terra.

Detta difformità, seppur lieve, è regolarizzabile con accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014. I costi per la regolarizzazione comprensivi di sanzione, oneri, onorari, spese tecniche e amministrative, sono stimabili complessivamente in Euro 2.500,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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 compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Piemonte n° 1, piano T-1
Piena proprietà di porzione di un più ampio capannone destinato ad attività produttiva ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, all'interno di zona a vocazione artigianale/industriale. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra, ed è corredato di resede esclusivo su due lati avente accesso carrabile e pedonale da via Piemonte. L'immobile è composto a piano terra da ampio ambiente ad uso lavorazione a concia, magazzino, ufficio, oltre locali accessori costituiti da ripostiglio, n° 2 servizi igienici con antibagno, caldaia e scala per l'accesso al piano primo, quest'ultimo composto da ampio locale adibito alla rifinitura/essiccazione, ripostiglio, n° 2 spogliatoi e servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 221, Sub. 4, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 244.426,88

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dei beni in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a febbraio 2023):



• **BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE:**

Comune: Santa Croce sull'Arno
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.
Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiva

Capannoni tipici: 450,00-660,00 Euro/m²

• **BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:**

Comune: Santa Croce sull'Arno

Capannoni di vecchia costruzione: 250,00-350,00 Euro/m²

• **BORSINOIMMOBILIARE.IT - febbraio 2023**

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona:Capoluogo e Z.I.A.

Capannoni tipici: 311,00-639,00 Euro/m²

• **CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:**

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 437,50 Euro/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Piemonte n° 1, piano T-1	558,69 mq	437,50 €/mq	€ 244.426,88	100,00%	€ 244.426,88
				Valore di stima:	€ 244.426,88

Valore di stima: € 244.426,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) Detrazione per regolarizzazione urbanistica per opere difformi	2500,00	€
b) Riduzione per modalità di vendita all'asta	15,00	%
c) Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 180.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori adempimenti e accertamenti inerenti l'incarico, non rappresentati ai punti precedenti:

• La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 16/01/2023 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 10), è stata inviata a mezzo



posta, rispettivamente:

• Al sopralluogo effettuato in data 16/01/2023, giorno stabilito dal sottoscritto e comunicato con raccomandata A/R, era presente

In quell'occasione, il sottoscritto aveva la possibilità di accedere al bene, prendendo visione dello stesso, ed effettuando al contempo le misurazioni e le riprese fotografiche.

- Il bene in oggetto risulta correttamente accampionato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno; (cfr. All. da 2 a 4)
- Non è stato eseguito alcun frazionamento del bene;
- Il bene in oggetto risulta correttamente intestato per la quota di proprietà di 1/1; (cfr. All. da 1 a 2)
- La documentazione catastale e la certificazione notarile, opportunamente integrate, sono state numerate e allegata alla perizia; (cfr. All. da 1 a 4)
- Sono state eseguite n° 7 riprese fotografiche; (cfr. All. 7)
- La descrizione sintetica del bene è redatta su scheda separata;
-
- Non sono state richieste proroghe;
- In data 06/02/2023 il sottoscritto ha provveduto ad inviare a mezzo pec copia della presente perizia al rappresentante del creditore procedente , con l'invito alle parti di far pervenire le eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza. (cfr. All. 11)

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.

Palaia, li 07/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonfanti Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 14, Part. 221, Sub. 4
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Santa Croce sull'Arno, Foglio 14, Part. 221
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - C.F. Santa Croce sull'Arno, Foglio 14, Part. 221, Sub. 4



- ✓ N° 5 Concessione edilizia - DIA N° 412/2002, Denuncia Inizio Attività e Comunicazione di fine lavori depositate presso il Comune di Santa Croce sull'Arno
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 16/01/2023
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (n° 7 foto)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiesta di acceso agli atti presso il Comune di Santa Croce sull'Arno
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbali di assemblea e certificazione CCIAA di Pisa
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione termine operazioni e ricevute di trasmissione e consegna



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Piemonte n° 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 221, Sub. 4, Categoria D1	Superficie	558,69 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in mediocre stato di conservazione dovuto sostanzialmente alla mancata manutenzione. Difatti, erano evidenti fenomeni di distacco dell'intonaco esterno, oltre ad alcuni infissi da riparare.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di un più ampio capannone destinato ad attività produttiva ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, all'interno di zona a vocazione artigianale/industriale. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra, ed è corredato di resede esclusivo su due lati avente accesso carrabile e pedonale da via Piemonte. L'immobile è composto a piano terra da ampio ambiente ad uso lavorazione a concia, magazzino, ufficio, oltre locali accessori costituiti da ripostiglio, n° 2 servizi igienici con antibagno, caldaia e scala per l'accesso al piano primo, quest'ultimo composto da ampio locale adibito alla rifinitura/essiccazione, ripostiglio, n° 2 spogliatoi e servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



