
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare **214/2024** del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

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	8
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

In data 11/04/2025, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56100 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bientina (PI) - via di Tabo' n.3, piano T

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale di pianta rettangolare elevato per un solo piano fuori terra per un'altezza media di circa 5,00 m a cui si accede da via di Tabò (traversa di via della Vecchia Stazione) attraverso resede esclusivo. L'unità si articola in un unico ampio locale oltre ad una porzione destinata a servizi che si sviluppa in antibagno, n.2 servizi ed una doccia.

L'immobile che fa parte di un più ampio complesso si trova nel comune di Bientina, in una zona centrale lungo la SP25 composta da destinazioni d'uso piuttosto eterogenee: infatti nell'area sono presenti sia fabbricati artigianali, che commerciali e residenziali.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bientina (PI) - via di Tabo' n.3, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina con proprietà **** Omissis **** su più lati, via di Tabò, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Servizi	10,60 mq	14,60 mq	1	14,60 mq	2,52 m	T
Laboratorio	189,70 mq	201,20 mq	1	201,20 mq	4,97 m	T
Resede	48,60 mq	48,60 mq	0,05	2,43 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				218,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				218,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2000 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 148, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 991,60 Piano T
Dal 04/03/2004 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 148, Sub. 11 Categoria C3 Cl.3, Cons. 210 mq Superficie catastale 210 mq Rendita € 1.008,64 Piano T
Dal 23/12/2008 al 16/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 148, Sub. 11 Categoria C3 Cl.3, Cons. 210 mq Superficie catastale 210 mq Rendita € 1.008,64

		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
	23	148	11		C3	3	210 mq	210 mq	1008,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme ad eccezione della rappresentazione del vano del portellone di ingresso che risulta più ampio di come è rappresentato ed anche l'altezza indicata risulta superiore a quella rilevata. Inoltre è presente un'apertura sul fronte sud-ovest per collegare il fondo ad un immobile adiacente.

L'estratto di mappa non corrisponde poiché la rappresentazione riporta una diversa posizione del locale servizi (precedente alla SCIA del 2009).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, da quanto è stato possibile accertare, versa da alcuni anni in stato di abbandono e si presenta in pessimo stato manutentivo: in più punti sono presenti segni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura con formazione di patina biologica e distacco di intonaco come pure sono presenti distacchi di intonaco al piede delle pareti; sul fronte sud-ovest è stato ricavato un varco nella muratura ed è presente una porta in lamiera che collega alla proprietà adiacente.

I servizi sono incompleti: mancano le porte interne ed anche buona parte degli impianti.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, versa da alcuni anni in stato di abbandono e si presenta in pessimo stato manutentivo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'edificio presenta struttura portante in muratura, e solaio in latero-cemento nel laboratorio ed in legno con scempiato in mezzane nei servizi, tetto ad una unica falda sia per il vano principale che per i servizi.

Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in pvc e vetro, porte interne non presenti; l'accesso da via di Tabò avviene da un ampio portellone scorrevole e nel laboratorio sono presenti n.4 lucernari per dare luce all'ambiente.

Pavimento in battuto di cemento nel laboratorio ed in ceramica nei servizi, rivestimenti in ceramica.

Impianto elettrico ed idrico minimali, in parte a vista, per lo più incompleti. Impianto termico assente.

Resede esterno in prossimità dell'accesso anch'esso in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto è emerso dalla documentazione rinvenuta e sulla base del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente non è emerso alcun contratto di locazione con l'esecutato in qualità di dante causa relativo all'immobile oggetto della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2000 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marinella Mario	15/12/2000	11515	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	05/12/2000	18858	11831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Napolitano	23/12/2008	83432	12236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	30/12/2008	28268	7386
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 30/12/2008
Reg. gen. 28270 - Reg. part. 5943
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Sergio Napolitano
Data: 30/12/2008
N° repertorio: 83438
N° raccolta: 12241

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 19/11/2024
Reg. gen. 24242 - Reg. part. 17753
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note

Sia l'Atto di provenienza che l'Atto di mutuo interessano il sub 4, come pure il pignoramento (anche se alla data del pignoramento il sub 4 era stato soppresso in favore del sub 11 - che ad oggi identifica l'immobile).

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Bientina come "Aree urbane di recente formazione" ed è regolata dall'art.33.1.2 ed in particolare nella sottozona B4:

Edifici già produttivi inseriti nel tessuto residenziale per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificata in data anteriore al 1 settembre 1967 ed in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.138/1982 per demolizione di una piccola porzione di fabbricato;
- Concessione Edilizia n.135/1984 per il cambio di destinazione d'uso di una porzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n.63/1992 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione*;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 328/2000 per modifiche prospettiche;
- Autorizzazione Edilizia n. 17/2000 per il frazionamento in cinque unità immobiliari*;
- S.C.I.A. prot.3234 del 13/03/2009 e successiva Variante per ristrutturazione;
- Agibilità prot.7967 del 29/06/2009.

(*) le pratiche indicate non risultano presenti nell'archivio del comune di Bientina (si allega dichiarazione in tal senso del responsabile dell'area tecnica).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Bientina è stata rinvenuta unicamente la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Da quanto è stato possibile accertare però la stessa risulta "superata" poiché l'impianto elettrico risulta rimaneggiato ed in parte mancante.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo - S.C.I.A. prot.3234 del 13/03/2009 così come modificata dalla Variante:

- il vano del portellone di ingresso risulta più ampio di quanto rappresentato;
- è stata realizzata un'apertura sul fronte sud-ovest per collegare il fondo ad un immobile adiacente;
- il locale destinato a servizi risulta leggermente più ampio internamente e con una altezza minima superiore a quella riportata sui grafici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bientina (PI) - via di Tabò n.3, piano T
Laboratorio artigianale di pianta rettangolare elevato per un solo piano fuori terra per un'altezza media di circa 5,00 m a cui si accede da via di Tabò (traversa di via della Vecchia Stazione) attraverso resede esclusivo. L'unità si articola in un unico ampio locale oltre ad una porzione destinata a servizi che si sviluppa in antibagno, n.2 servizi ed una doccia. L'immobile che fa parte di un più ampio complesso si trova nel comune di Bientina, in una zona centrale lungo la SP25 composta da destinazioni d'uso piuttosto eterogenee: infatti nell'area sono presenti sia fabbricati artigianali, che commerciali e residenziali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 148, Sub. 11, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 66.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Bientina (PI) - via di Tabo' n.3, piano T	218,23 mq	302,43 €/mq	€ 66.000,00	100,00%	€ 66.000,00
				Valore di stima:	€ 66.000,00

Per regolarizzare le opere difformi dovrà essere presentata presso il comune di Bientina una pratica edilizia; per la presentazione della stessa e l'aggiornamento catastale il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 4.500 così ripartita:

- spese complessive per presentazione di Accertamento di Conformità (sanzione e diritti di segreteria): circa € 1.380;
- oneri per spese tecniche per presentazione di Accertamento di Conformità ed aggiornamento catastale: circa € 3.120; quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo: € 66.000,00 - € 4.500,00 = € 61.500,00

Valore finale di stima arrotondato: € 61.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 10% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).

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.

Pisa, li 16/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo