
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Macchioni Tiziano, nel Fallimento 30/2019 - XXXXXXX s.r.l.

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
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Fallimento 30/2019 - XXXXX s.r.l	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 283.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 31/10/2019, il sottoscritto Geom. Macchioni Tiziano, con studio in Via Giovanni Verga, 6 - 56021 - Cascina (PI), email tizianomacchioni@gmail.com, PEC tiziano.macchioni@geopec.it, Tel. 347 5143615, Fax 050 46430, veniva nominato C.T.U. e in data 04/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - Via Chiassatello, 25-26

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso in parte commerciale e in parte artigianale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - Via Chiassatello, 25-26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto ha provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento n. 30/2019 pubblicata il 03/05/2019 rep. n. 53/2019 (All. 1).

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa la certificazione ipotecaria speciale nel ventennio anteriore alla data di richiesta (All. 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene ai seguenti debitori:

- Il XXXXX s.r.l. (Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXX
(PI)

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

- XXXXXXXX s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto del procedimento confina a nord ed a ovest con galleria comune, ad est con viabilità condominiale, a sud con proprietà XXXXXXX S.P.A. con sede in XXXXXX (PG), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona commerciale	106,58 mq	117,40 mq	1,00	117,40 mq	3,18 m	T
Zona magazzino	61,33 mq	66,33 mq	0,50	33,16 mq	3,18 m	T
Zona servizi igienici	7,46 mq	10,88 mq	0,50	5,44 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio l'unità immobiliare pignorata faceva parte della maggior consistenza rappresentata dalla particella 4 sub 1 graffata alle particelle 5, 132 e 212 del foglio 44, con categoria D/1.

Con denuncia di variazione del 02/11/2001, protocollo n. 185893 in atti dal 02/11/2001 (n. 6185.1/2001), per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, le suddette particelle hanno generato, inter alia, la p.lla 4 sub 1 del foglio 44 categoria D/1.

Con denuncia di variazione del 12/07/2002, protocollo n. 123020 in atti dal 12/07/2002 (n. 4068.1/2002), per divisione, si è originata, inter alia, la p.lla 4 sub 10 del foglio 44 categoria D/1.

Con denuncia di variazione del 13/01/2006, protocollo n. PI0004382 in atti dal 13/01/2006 (n. 365.1/2006), per frazionamento per trasferimento di diritti, si è originata, inter alia, la p.lla 4 sub 15 del foglio 44 categoria F/4.

Con denuncia di variazione del 31/01/2006, protocollo n. PI0011668 in atti dal 31/01/2006 (n. 1122.1/2006), per frazionamento e fusione, si è originata, inter alia, la p.lla 4 sub 17 del foglio 44 categoria F/4.

Con denuncia di variazione del 21/03/2006, protocollo n. PI0033442 in atti dal 21/03/2006 (n. 3330.1/2006), per frazionamento per trasferimento di diritti, si è originata, inter alia, la p.lla 4 sub 18 del foglio 44 categoria F/4.

Con denuncia di variazione del 10/12/2008, protocollo n. PI0293059 in atti dal 10/12/2008 (n. 19701.1/2008), per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ultimazione di fabbricato urbano, si sono originate, inter alia, le p.lle 4 sub 52, 53, 54 e 55 del foglio 44 categorie F/4.

Con denuncia di variazione del 07/05/2010, protocollo n. PI0082374 in atti dal 07/05/2010 (n. 5813.1/2010), per fusione, dalla precedente rappresentazione si è originata **l'attuale p.lla 4 sub 196 del foglio 44 categoria C/1**.

Con denuncia di variazione del 27/05/2010, protocollo n. PI0096267 in atti dal 27/05/2010 (n. 6762.1/2010), per rettifica prot. n. 82374 del 07/05/2010, l'unità immobiliare ha subito una variazione nella consistenza mantenendo lo stesso identificativo.

All'attualità non risultano ulteriori modifiche o variazioni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	4	196	1	C1	5	143	154 mq	3323,4 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare (All. 13).

La divisione tra la zona adibita a negozio e quella adibita a magazzino è una divisione fittizia in quanto non esiste alcuna concreta separazione tra le due zone.

A seguito del sopralluogo sono emerse tuttavia alcune imprecisioni grafiche, fra le quali:

- nella planimetria le due vetrine poste sul lato nord sono indicate come pareti di tamponamento piene anzichè vetrine fisse;
- la parete di divisione con l'altra unità immobiliare posta sul lato sud risulta lievemente spostata rispetto a come effettivamente realizzata;
- non è stata indicata l'altezza interna dei locali.

Il sottoscritto resta a disposizione del Giudice per presentare una planimetria catastale aggiornata qualora fosse ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

PATTI

Dalla consultazione del titolo di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene in oggetto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione (All. 3).

PARTI COMUNI

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'amministratore di, la documentazione riguardante il supercondominio denominato "Supercondominio di condòmini Sanac" via del Chiassatello 56122 Pisa. La società attualmente incaricata di amministrare il super condominio, mi ha trasmesso il vigente regolamento di condominio di cui all'atto del notaio Francesco Gambini di Pisa del 25/02/2010 rep. n. 54944 trascritto in data 05/03/2010 al n. 2482 di particolare (All. 4), le rispettive tabelle millesimali (All. 5).

Per la descrizione delle parti comuni e di come sono regolate, si rimanda interamente allo stesso regolamento condominiale.

Risultano di pertinenza dell'unità immobiliare i seguenti beni comuni indicati nell'elaborato planimetrico in atti (All. 7):

- sub 216: che costituisce la viabilità comune al complesso (in parte in senso unico ed in parte a doppio senso)

- sub 51: che costituisce galleria e tunnel per camminamento pedonale
- SUB 101: che costituisce la vasca antincendio posta nel piano interrato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento della stipula dell'atto di provenienza del Notaio Gambini Francesco di Pisa del 23/02/2011 rep. n. 55927, trascritto a Pisa il 04/03/2011 al n. 2485 di particolare (All. 2), è stata concessa a favore dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, servitù di passo pedonale e carrabile su cortile interno contraddistinto catastalmente dalla particella 4 sub 16 del foglio 44, rimasta di proprietà della parte venditrice società XXXXXXXXXX S.r.l.

Si segnala altresì che sulle parti comuni sono state costituite a favore di Enel Distribuzione le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto gravante sui sub 90 e 186 (cabine elettriche) della particella 4 foglio 44 in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Enrico Barone di Pisa del 12/10/2009, rep. n. 48145 e trascritta in data 26/10/2009 al n. 12495 di particolare.
- Servitù di passo pedonale e XXXXXX sui sub 16 e 100 (il sub 100 è stato soppresso ed ha originato il sub 216) della particella 4 foglio 44 per l'accesso alle cabine elettriche sub 90 e 186, in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Enrico Barone di Pisa del 12/10/2009, rep. n. 48145 e trascritta in data 26/10/2009 al n. 12496 di particolare.
- Servitù di elettrodotto gravante sui sub 16, 51 e 100 (il sub 100 è stato soppresso ed ha originato il sub 216) della particella 4 foglio 44 in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Enrico Barone di Pisa del 12/10/2009, rep. n. 48145 e trascritta in data 26/10/2009 al n. 12497 di particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come specificato nell'atto di provenienza, si tratta di un'unità immobiliare in parte ad uso commerciale ed in parte artigianale, facente parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale, ubicato in Comune di Pisa, all'interno del corpo di fabbrica denominato "Corpo A" dei cinque costituenti l'intero complesso immobiliare denominato "Condomini Sanac".

La struttura dell'edificio è costituita da cemento armato e acciaio; esternamente risulta in parte intonacata al civile ed in parte rivestita di materiale lapideo.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terreno con accesso dal civico n. 25 della via Corte Sanac attraverso la viabilità condominiale interna al complesso. L'unità comprende la prima e la seconda vetrina che si incontrano sui lati est e ovest partendo dal percorso pedonale comune, percorrendo detto lato da nord verso sud. Risulta composta da un ampio locale unico destinato in parte a negozio e in parte a magazzino con al centro due disimpegni e due locali wc.

I pavimenti sono in gres porcellanato, come il rivestimento dei bagni. Gli infissi esterni e le vetrine sono in alluminio e vetro, mentre le porte interne sono in laminato. In uno solo dei bagni sono installati wc e bidet, mentre nel suo disimpegno è presente il lavandino. Nel secondo bagno e disimpegno manca l'installazione dei sanitari ma sono presenti gli attacchi necessari.

Gli impianti risalgono all'epoca di ristrutturazione dell'edificio ultimata nell'anno 2010. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento e condizionamento ad espansione diretta tipo "VRV" è gestito da split distribuiti all'interno del locale.

E' presente un impianto di allarme e di video sorveglianza.

Non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti o la presenza dell'unità esterna motocondensante a pompa di calore posta sulla copertura come descritto nella relazione dei materiali allegata al certificato di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 04/03/2020, l'unità immobiliare risultava libera e in custodia dell'IVG.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come risulta dalla certificazione ipotecaria ventennale speciale richiesta con protocollo n. PI18592 del 21/02/2020, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Certificato n. PI 20834 del 28/02/2020 (All. 2), al ventennio il bene, infra maggior consistenza, risultava di proprietà della società S.P.A. ---- società finanziaria di partecipazioni con sede in Roma.

Con atto di fusione di società per incorporazione ai rogiti del Notaio Castellini Paolo di Roma in data 20/11/2000 rep. n. 60983 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 22/12/2000 al n. 12593 di particolare, i beni erano stati trasferiti alla società ---- - finanziaria per i settori industriale e dei ----- S.P.A. con sede in Roma.

Con atto di fusione di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 31/05/2001 rep. n. 45677 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 07/06/2001 al n. 5560 di particolare, i beni erano stati trasferiti alla società ----- S.r.l. con sede in San Giuliano Terme.

Con atto di fusione di società per incorporazione ai rogiti del Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 21/11/2003 rep. n. 48494 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 28/11/2003 al n. 15958 di particolare, i beni erano stati trasferiti alla società -----

S.r.l. con sede in San Giuliano Terme.

Con atto di cambio di denominazione ai rogiti del Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 13/01/2011 rep. n. 55823 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa al n. 171 del 13/01/2011 (i dati di questo atto compaiono nella visura catastale storica e non nella certificazione ipotecaria non essendo stato trascritto), la denominazione della società è stata modificata in -----

S.r.l. con sede in Pisa.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 23/02/2011 rep. n. 55927 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 04/03/2011 al n. 2484 di particolare, l'unità immobiliare è stata trasferita alla società Il ----- S.r.l. con sede in San Giuliano Terme. Nel suddetto atto è specificato che l'unità immobiliare ha una destinazione in parte commerciale ed in parte artigianale; in particolare è indicato che la superficie ad uso negozio è pari a circa 113 mq, e la superficie della zona magazzino è pari a circa 60 mq.

Contestualmente alla stessa compravendita è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore della società acquirente su un cortile interno di proprietà della società venditrice distinto catastalmente dal sub 16 p.lla 4 foglio 44. Detta servitù risulta trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 04/03/2011 al n. 2485 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione ipotecaria acquisita presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pisa (All. 2), a tutto il giorno 28/02/2020 risultano a carico dell'unità immobiliare, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) iscrizione di ipoteca volontaria del 12/10/2007 n. 6224 di particolare, a garanzia di mutuo fondiario per € 12.000.000,00 di cui € 6.000.000,00 di capitale, in forza di atto ricevuto dal Notaio Romoli Roberto di San Giuliano Terme in data 11/10/2007, rep. n. 29533, a favore della Banca -----
-. con sede in Calcinaia, contro la società -----

----- S.r.l.

All'iscrizione di cui sopra sono seguite le seguenti annotazioni relative al bene oggetto di stima:

1a) annotazione del 19/11/2009, n. 4920 di particolare, per frazionamento in quota del mutuo, in forza di atto ricevuto dal Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 12/11/2009, rep. n. 54628, a favore della ----- con sede in Calcinai, contro la società ----- S.r.l.

1b) annotazione del 16/11/2010, n. 3676 di particolare, per frazionamento in quota del mutuo, in forza di atto ricevuto dal Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 21/09/2010, rep. n. 55503, a favore della Banca ----- con sede in Calcinai, contro la società ----- S.r.l.

1c) annotazione del 04/04/2011, n. 948 di particolare, per frazionamento in quota del mutuo, in forza di atto ricevuto dal Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 23/02/2011, rep. n. 55926, a favore della Banca ----- S.c.p.A. con sede in Calcinai, contro la società ----- S.r.l.

1d) annotazione del 07/04/2011, n. 1009 di particolare, per atto modificativo di contratto di mutuo fondiario, in forza di atto ricevuto dal Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 23/02/2011, rep. n. 55929, a favore della Banca ----- con sede in Calcinai, contro la società ----- S.r.l.

1e) annotazione del 12/04/2011, n. 1033 di particolare, per atto modificativo di contratto di mutuo fondiario, in forza di atto ricevuto dal Notaio Angelo D'errico di Ponsacco in data 10/02/2011, rep. n. 43153, a favore della Banca ----- con sede in Calcinai, contro la società ----- S.r.l.

1f) annotazione del 25/05/2016, n. 1320 di particolare, per proroga durata di contratto di mutuo fondiario, in forza di atto ricevuto dal Notaio Massimo Cariello di Pisa in data 28/04/2016, rep. n. 23187, a favore della Banca ----- con sede in Calcinai, contro la società ----- S.r.l.

- iscrizione di ipoteca volontaria del 04/03/2011 n. 749, a garanzia di mutuo fondiario per € 300.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale, in forza di atto ricevuto dal Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 23/02/2011, rep. n. 55928, a favore della Banca ----- con sede in Calcinai, contro la società XXXXXXXXXXXX S.r.l.

- iscrizione di ipoteca per conc. amministrativa/riscossione del 22/09/2017 n. 2849 di particolare, per € 687.095,16 di cui € 343.547,58 di capitale, in forza di atto emesso dall'Agenzia delle Entrate - riscossione di Roma in data 21/09/2017, rep. n. 856, a favore della stessa Agenzia delle Entrate - riscossione di Roma, contro la società XXXXXXXXXXXX S.r.l.

- iscrizione di ipoteca per conc. amministrativa/riscossione del 01/03/2018 n. 630 di particolare, per € 406.526,32 di cui € 203.263,16 di capitale, in forza di atto emesso dall'Agenzia delle Entrate - riscossione di Roma in data 01/03/2018, rep. n. 1023, a favore della stessa Agenzia delle Entrate - riscossione di Roma, contro la società XXXXXXXXXXXX S.r.l.

- Trascrizione del 23/12/2019 n. 16653 di particolare, di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pisa del 30/04/2019, rep. n. 30/2019, a favore della massa dei creditori di Il XXXXXXXX S.r.l., contro la società XXXXXXXX S.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa il bene oggetto di valutazione, ricade all'interno della zona "PQ1" Area prevalentemente produttiva - insediamenti produttivi singoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di fabbricati di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Per lo stesso complesso di edifici, in data 31/12/2001 sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n. 9939, 9940 e 9941 per opere realizzate senza titolo abilitativo.

In data 13/09/2002 è stata presentata presso il Comune di Pisa pratica n. 2835, richiesta di Piano Attuativo per il recupero dell'intero complesso edilizio, approvato con D.G.C. n. 45 del 11/04/2007.

Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 13/04/2007 pratica n. 828 prot. 1256 con successiva fine lavori con variante finale in data 08/03/2010 e richiesta di Agibilità in data 14/10/2010 pratica n. 171. Nel grafico della variante finale è specificato che la superficie a destinazione commerciale è pari a 113 mq.

Nella verifica del fascicolo depositato presso l'archivio, il sottoscritto ha potuto consultare un documento con il quale il Comune di Pisa richiedeva al proprietario dell'intero complesso oggetto di recupero, il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria ripartiti su ogni singolo titolo abilitativo. Detti oneri in origine erano stati scomputati in cambio della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a carico del proprietario del complesso, opere che invece non sono mai state realizzate. Per questo il Comune di Pisa ha notificato il pagamento dell'importo di complessivi € 121.562,46 ripartiti sui singoli titoli abilitativi presentati per il recupero del complesso immobiliare. Nel fascicolo non erano presenti le ricevute dei versamenti che attestassero l'avvenuto pagamento dell'importo notificato pertanto il sottoscritto previa richiesta, ha ottenuto dall'amministrazione Comunale una certificazione che attesta l'assolvimento completo del pagamento notificato (All. 10).

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle lievi difformità tra lo stato di fatto e lo stato concesso rappresentato nella tavola allegata alla variante finale della Denuncia di inizio attività pratica n. 828 del 08/03/2010. Le principali opere realizzate in difformità e o in assenza di titolo abilitativo consistono in:

- 1) traslazione di circa 20 cm della parete di confine tra l'unità immobiliare e quella adiacente posta a sud attualmente di proprietà di -----;
- 2) lievi modifiche nel rivestimento dei pilastri sia all'esterno che all'interno.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pisa, il sottoscritto reputa che le difformità riscontrate siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La certificazione redatta dall'Ing. Mauro Campatelli in data 26/08/2010 con validità di 10 anni, riguardante l'intero edificio denominato "Corpo A - Scala E" del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è certificata con classe "A+" (All. 12).

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (All. 8).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, termico e di condizionamento (All. 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha richiesto l'estratto conto relativo ai versamenti dovuti dalla società Il XXXXXXX. limitatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Dalla comunicazione dell'amministratrice risulta che le rate scadute dovute dalla società Il XXXXXX S.r.l. alla data della sentenza dichiarativa di fallimento, 30/04/2019, ammontano a complessivi € 6.822,00, mentre le rate scadute dovute dal 01/05/2019 ad oggi ammontano a complessivi € 1.134,00 (All. 6).

L'amministratrice ha inoltre comunicato al sottoscritto che alla data del 27/03/2020 non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate dall'assemblea (All. 11) e che non vi sono aree condominiali assegnate ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

L'amministratrice di condominio ha altresì trasmesso al sottoscritto copia del ricorso per l'ammissione tardiva al passivo fallimentare relativamente al debito maturato fino alla data della sentenza dichiarativa di fallimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - Via Chiassatello, 25-26
Unità immobiliare ad uso in parte commerciale e in parte artigianale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 4, Sub. 196, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 319.800,00

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, dello stato di manutenzione del bene, dei prezzi di compravendita di unità immobiliari simili trasferite nell'ultimo biennio negli immediati dintorni di quelle oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il lotto in ragione di €/mq 2.050,00. Pertanto:

mq 156,00 x €/mq 2.050,00 = Euro 319.800,00

In considerazione delle difformità urbanistiche e catastali rilevate che richiederanno al futuro acquirente la presentazione di un accertamento di conformità e l'aggiornamento della rappresentazione catastale, il sottoscritto reputa di detrarre un importo di circa Euro 5.000,00, pertanto:

Euro (319.800,00 - 5.000,00) = Euro 314.800,00

In ragione dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto si applica un ulteriore deprezzamento del 10%:

Euro 314.800,00 x 0,90 = Euro 283.320,00 che si arrotondano a Euro 283.000,00 (in lettere Euro Duecentottantatremila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Pisa (PI) - Via Chiassatello, 25-26	156,00 mq	2.050,00 €/mq	€ 319.800,00	100,00%	€ 319.800,00
Valore di stima:					€ 319.800,00

Valore di stima: € 319.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 10%	31.480,00	€
Arrotondamento	320,00	€

Valore finale di stima: € 283.000,00

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.

Cascina, li 10/04/2020

Il C.T.U.
Geom. Macchioni Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1: Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento;
- ✓ All. 2: Certificazione ipotecaria speciale nel ventennio;
- ✓ All. 3: Documentazione fotografica;
- ✓ All.4: Regolamento supercondominio;
- ✓ All.5: Tabelle millesimali;
- ✓ All.6: Prospetti con debiti maturati verso il supercondominio;
- ✓ All.7: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- ✓ All.8: Certificato di conformità impianto elettrico;
- ✓ All.9: Certificato di conformità impianto Idrico, riscaldamento e condizionamento;
- ✓ All.10: Dichiarazione Comune di Pisa su assolvimento pagamento oneri di urbanizzazione;
- ✓ All.11: Comunicazione amministratrice di condominio;
- ✓ All.12: Attestato di certificazione energetica;
- ✓ All.13: Planimetria catastale.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - Via Chiassatello, 25-26
Unità immobiliare ad uso in parte commerciale e in parte artigianale.
Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 4, Sub. 196, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa il bene oggetto di valutazione, ricade all'interno della zona "PQ1" Area prevalentemente produttiva - insediamenti produttivi singoli.

Prezzo base d'asta: € 283.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 30/2019 - IL MAPPAMONDO S.R.L.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 283.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Chiassatello, 25-26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 4, Sub. 196, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	156,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene in oggetto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione (All. 3).		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso in parte commerciale e in parte artigianale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		