
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2021 del R.G.E.

promossa da

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.....	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2021 del R.G.E.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 25/05/2021, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotecnico.it, PEC studio@pec.volpistudiotecnico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera P, 91

DESCRIZIONE

Porzione di un più vasto complesso immobiliare, composto da vari corpi di fabbrica ad uso industriale, funzionalmente accorpata da una corte esclusiva, della superficie di circa mq 1.340,00.

Porzione consistente in locali a solo piano terreno contigui tra loro ad uso laboratorio nella zona Sud di un più ampio edificio e sul fronte Nord da alcuni vani di servizio e da altri locali e tettoie di servizio dislocati lungo i confini ovest e nord. Il tutto complessiva superficie coperta di mq 2.355,00, oltre a mq 240,00 di tettoie.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera P, 91

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:

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

L'intero complesso confina con: proprietà ***, proprietà ***, proprietà eredi ***, proprietà ***, ditta ***, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	2355,00 mq	2600,00 mq	1,00	2600,00 mq	5,00 m	terra
Tettoie	240,00 mq	240,00 mq	0,50	120,00 mq	4,00 m	terra
Piazzale	1340,00 mq	1340,00 mq	0,10	134,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2854,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2854,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1986 al 20/09/2011	*** piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 213, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.911,42 Piano T Graffato 248
Dal 20/09/2011 al 09/07/2013	*** piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 213, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.911,42 Piano T Graffato 35
Dal 07/07/2015 al 22/11/2021	*** piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 217, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.911,42 Piano T Graffato 35

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	217	7		D7				12911,42 €	T	35

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal rilievo dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate alcune piccole difformità inerenti delle partizioni interne, per le quali si ritiene non sia necessario la presentazione di planimetria catastale a variazione, dato che le stesse non determinano variazione di consistenza e di rendita catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Compendio immobiliare attualmente non utilizzato (all'interno vi sono ancora alcuni residui dell'attività lavorazione del marmo che era insediata in precedenza).

L'immobile è vetusto e lo stato conservativo scadente, dovuto al fatto soprattutto che non è più utilizzato da tempo.

Da verificare la presenza di lastre di amianto sulla copertura di parte dell'edificio e delle tettoie e lo stato di conservazione delle stesse lastre.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive, passive, censi, livelli

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Compendio immobiliare di vecchia costruzione, con fondazioni presumibilmente in cemento armato, esposizione prevalente a Nord, varie altezze interne da m 4,50 a m 5,00. Strutture verticali in cemento armato, solai di copertura in latero-cemento, copertura a "volta" ed a "shed", con manto di copertura in tegole di laterizio. Pareti di tamponamento esterne in muratura di mattoni intonacate, tramezzi divisori in muratura di mattoni intonacati. Pavimentazioni interne prevalentemente in cemento. Infissi esterni in ferro e vetro, serramenti interni in ferro. Impianti elettrico ed idrico presenti (non valutabili in termini di funzionamento). Piazzale esclusivo di mq 2.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno dei locali e nel piazzale sono presenti alcuni residui della precedente attività di lavorazione del marmo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1991 al 30/09/2002	***, proprietario per la piena proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzo Martini	10/12/1991	216947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Pontedera	27/12/1991	4744		
Dal 30/09/2002	***, proprietario per la piena proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	Cessione di beni immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Siciliani	30/09/2002	512912	23413
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	04/10/2002	9807	98080
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Pisa	02/10/2002	2535	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Livorno il 16/12/2002
Reg. gen. 21719 - Reg. part. 5438
Quota: 1/1
Importo: € 650.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.000,00
- **Pignoramento Immobili** derivante da Pignoramento
Iscritto a Livorno il 26/04/2021
Reg. gen. 7163 - Reg. part. 4956
Quota: 1/1
Importo: € 117.926,97
A favore di ***
Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio è stato edificato con le seguenti autorizzazioni edilizie:
- pratica edilizia 57/1953

- pratica edilizia 58/1959
- pratica edilizia 28/1960
- pratica edilizia 336/1968
- pratica edilizia 113/1970
- pratica edilizia 432/1997
- pratica edilizia 20/1992: Concessione Edilizia in Sanatoria 72/92
- agibilità 14/1960

In allegato anche l'art. 25 del regolamento urbanistico che indica i possibili interventi sul compendio e l'estratto della mappa del regolamento urbanistico stesso.

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.

Il compendio risulta conforme alle pratiche edilizie, eccezione fatta per alcune pareti divisorie interne che potranno essere oggetto di pratica edilizia di sanatoria da presentare al Comune di Ponsacco, mediante pagamento di oblazione da quantificare al momento del rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria, oltre i costi tecnici professionali.

Da verificare l'esistenza di passo carrabile autorizzato dal Comune di Ponsacco.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera P, 91

Porzione di un più vasto complesso immobiliare, composto da vari corpi di fabbrica ad uso industriale, funzionalmente accorpati da una corte esclusiva, della superficie di circa mq 1.340,00. Porzione consistente in locali a solo piano terreno contigui tra loro ad uso laboratorio nella zona Sud di un più ampio edificio e sul fronte Nord da alcuni vani di servizio e da altri locali e tettoie di servizio dislocati lungo i confini ovest e nord. Il tutto complessiva superficie coperta di mq 2.355,00, oltre a mq 240,00 di tettoie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 217, Sub. 7, Categoria D7, Graffato 35

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

Valore di stima del bene: € 1.039.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

Per quanto attiene la sanatoria, come già indicato nella parte urbanistica, si ritiene che i costi di oblazione da corrispondere al Comune di Ponsacco siano in una variabile tra € 1.000,00 ed € 3.000,00 oltre i costi professionali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Ponsacco (PI) - Via Valdera P, 91	2854,00 mq	350,00 €/mq	€ 1.039.500,00	100,00%	€ 1.039.500,00
				Valore di stima:	€ 1.039.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Pontedera, li 18/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Volpi Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - estratto mappa (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 3 Google maps - google maps (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - pratiche edilizie (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 7 Foto - fotografie (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - regolamento urbanistico art.25 (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - estratto regolamento urbanistico (Aggiornamento al 20/12/2021)