
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2020 del R.G.E.

promossa da

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

Codice fiscale: 08360630159

RED SEA SPV SRL

Codice fiscale: 04938320266

31015 - Conegliano (TV)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto 1	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2020 del R.G.E.	12
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 337.000,00	12



INCARICO

All'udienza del 05/10/2020, il sottoscritto Geom. Romano Paolo, con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), email studiopaoloromano@gmail.com, PEC paolo.romano@geopec.it, Tel. 335 6293916, Fax 050 532951, 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** - Laboratorio artigianale ubicato a Bientina (PI) - VIA SAN PIERO 94/A (Coord. Geografiche: 43696551, 10624774)

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso attività produttiva artigianale da terra a tetto con annesso resede esclusivo facente parte di maggior fabbricato in Comune di Bientina, Via San Piero nc.94/a in zona industriale a circa km.1 dei centri dei capoluoghi di Bientina e Calcinaia (DOC.1).

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra con annesso resede esclusivo antistante di circa mq.130 confinante con la Via San Piero. Si compone a piano terra da ingresso, servizi igienici, cinque sale di registrazione, altro bagno, e scala di accesso al piano superiore. Al piano primo, atrio, disimpegno, servizi igienici, due sale didattiche, una sala riunioni e due uffici il tutto per una superficie catastale di mq. 433,00.(DOC.1 BIS)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bientina (PI) - VIA SAN PIERO 94/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

DOC.2

TITOLARITÀ

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

-

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

•

DOC.3

CONFINI

a nord _____, ad est fosso San Piero, a sud con beni
s.n.c.#, ad ovest con propriet.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LABORATORIO ARTIGIANALE	350,00 mq	410,00 mq	1,00	410,00 mq	2,70 m	T-1
RESEDE ESCLUSIVO	140,00 mq	140,00 mq	0,08	11,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				421,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				421,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il maggior fabbricato cui la u.i. fa parte è situato in zona industriale di Bientina lungo la Via San Piero a circa km.1 dal dentro di Bientina e del comune limitrofo di Calcinaia

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2000 al 19/09/2006		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 355, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 192 Superficie catastale 192 mq Rendita € 704,03 Piano T

Dal 19/09/2006 al 05/10/2020

Catasto **Fabbricati**
Fg. 26, Part. 355, Sub. 12
Categoria C1
Cl.2, Cons. 380
Superficie catastale 433 mq
Rendita € 8.595,91
Piano T-1

La ditta catastale in atti : non corrisponde all'attuale proprietaria " C" a seguito di modifica di denominazione avvenuta con atto Notaio Cappelli di Pisa in data 22/11/2000 rep.n.9832 reg.to a Pisa il 03/11/2000 n.522 (DOC.4). All'epoca della variazione non vigeva l'obbligo di voltura catastale poichè la regolamentazione di cui al provvedimento 08/07/2012 della Direzione Agenzia Del Territorio è successiva.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	355	12		C1	2	380	433 mq	8595,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che sono state rilevate le seguenti difformità:

a) La ditta catastale in atti non corrisponde all'attuale proprietaria

..... guito di modifica di denominazione avvenuta con atto Notaio Cappelli di Pisa in data 22/11/2000 rep.n.9832 reg.to a Pisa il 03/11/2000 n.522 (DOC.4). All'epoca della variazione non vigeva l'obbligo di voltura catastale poichè la regolamentazione di cui al provvedimento 08/07/2012 della Direzione Agenzia Del Territorio è successiva.

b) l'ampliamento del vano scala, seppur correttamente indicato in planimetria catastale, non risulta riporta nella mappa del catasto terreni. Occorre aggiornare la mappa con tipo mappale per ampliamento.

c) La destinazione catastale in atti "C/1"(commerciale) non risulta corretta poichè l'immobile ha destinazione urbanistica "Artigianale" pertanto occorre procedere ad una variazione catastale finalizzata al cambio d'uso e attribuzione della corretta categoria "C/3".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nonostante lo stato sfitto, risulta in buone condizioni di manutenzione. Le finiture interne sono buone, come pure quelle esterne, entrambe caratterizzate da particolare cura costruttiva e buona qualità dei materiali utilizzati (DOC.6). Facciamo presente che all'interno dell'immobile, a piano terra, le pareti divisorie delle sale di registrazione come pure i soffitti risultano state insonorizzate e l'eventuale rimozione dei vani impone lo smaltimento del materiale insonorizzante esistente del quale non ne conosciamo la tipologia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è stato ultimato nell'anno 2001, presenta una struttura in cemento armato prefabbricato sia nella struttura portante che nei tamponamenti, copertura piana. Esternamente il resede esclusivo risulta recintato con muretto e ringhiera in ferro zincata con cancello pedonale. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri. Le tamponature interne, con tamponature, per quanto rilevabile sono in muratura intonacata al civile. Gran parte delle pareti interne al piano terra risultano di maggior spessore perchè sono state rivestite con materiale insonorizzante (come il soffitto) per le finalità della destinazione ed uso dei vani medesimi (sale di registrazione musicale). I pavimenti a piano terra sono in parte in monocottura, nelle sale di registrazione risultano in pvc come pure tutto il piano primo. Le porte interne in legno tamburato. La scala interna di accesso al piano primo in acciaio zincato. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito da pompa di calore ad inverter con split alle pareti. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale a piano terra e quadro di derivazione a piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Secondo quanto accertato, l'immobile risulta libero così come dalle risultanze dell'Agenzia Delle Entrate di Pisa (DOC.7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 28/08/2020	(all'epoca denominata S)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAMMUSO DI PISA	21/06/2000	42182	9788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISA	27/06/2000	10152	6388



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI PISA	28/06/2000	1522	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 28/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO
 Iscritto a PISA il 20/07/2009
 Reg. gen. 14807 - Reg. part. 2914
 Importo: € 320.000,00
 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA E LIVORNO S P A.
 Contro .
 Capitale: € 640.000,00
 Note: La suddetta formalità riguarda anche altri immobili
- IPOTECA CONC.AMM. RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
 Iscritto a PISA il 01/07/2019
 Reg. gen. 12842 - Reg. part. 2101
 Importo: € 66.868,59
 A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
 Contro
 Capitale: € 133.737,18

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**
 Trascritto a PISA il 30/07/2020
 Reg. gen. 11952 - Reg. part. 8040
 A favore di RED SEA SPV SRL
 Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Secondo quanto risulta dall'indagini urbanistica effettuata presso il Comune di Bientina, risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti urbanistici:

a) Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Bientina Concessione Edilizia n.29 del 18.10.1999 pratica n.29 prot.n.7487;

- b) Variante alla C.E.29/1999 in forza di Concessione Edilizia n.57 pratica 101 prot.n.9157 del 14/07/2000
 - c) Agibilità prot.n.440 del 10/01/2001
 - d) D.I.A. prot.n.9731 del 05/08/2004 non reperibile presso gli archivi del Comune di Bientina
 - e) Variante alla DIA N.9731/2004 in forza di DIA prot.n.9949 del 28/07/2006
 - f) Attestazione di Agibilità prot.n.11960 del 21/09/2006
- VEDI DOC.8

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta urbanisticamente conforme.

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 SAN PIERO 94/A
Fabbricato ad uso attività produttiva artigianale da terra a tetto con annesso resede esclusivo facente parte di maggior fabbricato in Comune di Bientina, Via San Piero nc.94/a in zona industriale a circa km.1 dei centri dei capoluoghi di Bientina e Calcinaia (DOC.1). L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra con annesso resede esclusivo antistante di circa mq.130 confinante con la Via San Piero. Si compone a piano terra da ingresso, servizi igienici, cinque sale di registrazione, altro bagno, e scala di accesso al piano superiore. Al piano primo, atrio, disimpegno, servizi igienici, due sale didattiche, una sala riunioni e due uffici il tutto per una superficie catastale di mq. 433,00.(DOC.1 BIS)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 12, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 337.000,00
VALORE DEL BENE IMMOBILE (ART.568 CPC).
Visto lo scopo della stimata, ritengo di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate ragguagliate e da un valore al mq di riferimento reperito dal confronto dei dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche e sulla base delle effettive possibilità di realizzo del bene medesimo.
Al fine di apportare la valutazione complessiva del bene si procederà ad illustrare la comparazione del valore di mercato con stima sintetica diretta (IVS) secondo l'approccio di mercato (market approach).
Nello specifico l'immobile descritto, per caratteristiche strutturali, destinazione ed ubicazione,



trova immediati comparabili nella zona produttiva di Bientina con beni simili che possano giustificare la stima di mercato rapportata al valore a mq di superficie commerciale. Nel contempo, considerata la particolare e singolare utilizzazione dell'immobile (sala registrazione musicale), si è preso in considerazione anche l'esame dei valori immobiliari di beni con destinazione direzionale aventi caratteristiche di finiture ed impianti simili a quello da stimare. I valori immobiliari unitari della Zona Interessata sono stati prelevati da: Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio - sito Web "Borsinoimmobiliare.it" - Recenti compravendite pubblicate dalla Fimaa di Pisa - esame ed indagine delle offerte di vendita pubblicate sui vari portali immobiliari nazionali - confronto con Agenzie Immobiliari e tecnici locali -

Il risultato dell'indagine tecnico estimativa, effettuato le dovute valutazioni e considerazioni pratiche dettate anche dalla personale esperienza, ha condotto a ritenere che l'immobile oggetto di stima possa avere una valore venale di circa € 800,00/mq. (novecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Bientina (PI) - VIA SAN PIERO 94/A	421,20 mq	800,00 €/mq	€ 336.960,00	100,00%	€ 337.000,00
Valore di stima:					€ 337.000,00

Valore di stima: € 337.000,00

Valore finale di stima: € 337.000,00

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 24/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOC.1 - UBICAZIONE
- ✓ Altri allegati - DOC.2 - DOCUMENTAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

- ✓ Altri allegati - DOC.3 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - DOC.4 - VISURA CAMERALE STORICA
- ✓ Altri allegati - DOC.5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC.6 - DOC.FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC.7 - AGENZIA ENTRATE
- ✓ Altri allegati - DOC.8 - URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOC.1 BIS - PLANIMETRIA
- ✓ Altri allegati - INVIO PERIZIA ALLE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bientina (PI) - VIA SAN PIERO 94/A
Fabbricato ad uso attività produttiva artigianale da terra a tetto con annesso resede esclusivo facente parte di maggior fabbricato in Comune di Bientina, Via San Piero nc.94/a in zona industriale a circa km.1 dei centri dei capoluoghi di Bientina e Calcinaia (DOC.1). L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra con annesso resede esclusivo antistante di circa mq.130 confinante con la Via San Piero. Si compone a piano terra da ingresso, servizi igienici, cinque sale di registrazione, altro bagno, e scala di accesso al piano superiore. Al piano primo, atrio, disimpegno, servizi igienici, due sale didattiche, una sala riunioni e due uffici il tutto per una superficie catastale di mq. 433,00.(DOC.1 BIS)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 12, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 337.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 337.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Bientina (PI) - VIA SAN PIERO 94/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	421,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nonostante lo stato sfitto, risulta in buone condizioni di manutenzione. Le finiture interne sono buone, come pure quelle esterne, entrambe caratterizzate da particolare cura costruttiva e buona qualità dei materiali utilizzati (DOC.6). Facciamo presente che all'interno dell'immobile, a piano terra, le pareti divisorie delle sale di registrazione come pure i soffitti risultano state insonorizzate e l'eventuale rimozione dei vani impone lo smaltimento del materiale insonorizzante esistente del quale non ne conosciamo la tipologia.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso attività produttiva artigianale da terra a tetto con annesso resede esclusivo facente parte di maggior fabbricato in Comune di Bientina, Via San Piero nc.94/a in zona industriale a circa km.1 dei centri dei capoluoghi di Bientina e Calcinaia (DOC.1). L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra con annesso resede esclusivo antistante di circa mq.130 confinante con la Via San Piero. Si compone a piano terra da ingresso, servizi igienici, cinque sale di registrazione, altro bagno, e scala di accesso al piano superiore. Al piano primo, atrio, disimpegno, servizi igienici, due sale didattiche, una sala riunioni e due uffici il tutto per una superficie catastale di mq. 433,00.(DOC.1 BIS)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		