

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Formato Cipriano, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2022 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
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 440.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 26/01/2023, il sottoscritto Ing. Formato Cipriano, con studio in Via Chiesina Ponziani 161 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email cipriano.formato@gmail.com, PEC formato.cipriano@ingpec.eu, Tel. 334 9187466, Fax 0572 520089, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Pizzeria ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Località Traversagna, Largo Giorgio La Pira, 1 - All'interno del lotto 4 del Piano di Recupero "Area Doretti", piano Terra

DESCRIZIONE

Unita immobiliare a destinazione commerciale -pubblico esercizio, Pizzeria, posto al piano terra di più ampio edificio elevato su di un solo piano fuori terra, il primo di destra verso sinistra, guardando l'edificio dal parcheggio pubblico antistante, composto da ampio salone, piccola sala, cucina, locale spogliatoio con bagno, locale deposito, antibagno di accesso a tre servizi igienici, il tutto corredato da loggia sterna sul fronte sud e resede esclusivo circostante su lati sud ed est

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Pizzeria ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Località Traversagna, Largo Giorgio La Pira, 1 - All'interno del lotto 4 del Piano di Recupero "Area Doretti", piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. fornita dal creditore, risulta completa in quanto è stato depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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 immobiliare confina con Via Bruceto, Largo Giorgio La Pira, [REDACTED],
salvo se altri e/o diversi confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	135,45 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,00 m	Terra
Veranda- Sala	54,40 mq	55,00 mq	0,95	52,25 mq	3,10 m	Terra
Pergolato	28,00 mq	28,00 mq	0,40	11,20 mq	0,00 m	Terra
Resede esclusiva	310,00 mq	310,00 mq	0,18	55,80 mq	0,00 m	Terra
Parcheggio di Relazione Commerciale	74,00 mq	74,00 mq	0,20	14,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				284,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				284,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2002 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1115 Categoria F1, Cons. 8698
Dal 30/07/2003 al 22/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1115 Categoria F1, Cons. 8698
Dal 22/01/2007 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1115, Sub. 12 Categoria C1 Cl.7, Cons. 155 Rendita € 3.081,96



Dal 15/03/2007 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1115, Sub. 12 Categoria C1 Cl.7, Cons. 155 Rendita € 3.081,96 Piano T
Dal 17/05/2007 al 14/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1115, Sub. 12 Categoria C1 Cl.8, Cons. 155 Rendita € 3.586,28 Piano T
Dal 14/01/2020 al 24/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1115, Sub. 80 Categoria C1 Cl.8, Cons. 211 Rendita € 4.881,96 Piano T

Da verifica effettuata si rileva che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1115	80		C1	8	211	266 mq	4881,96 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si rileva congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta non occupato, ma a disposizione del conduttore **** Omissis ****, con contratto di locazione opponibile, che si allega.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione, sia per le parti interne che per le parti esterne. Essendo di recente costruzione.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è corredata dai proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni:

- sub 3 del foglio 1115 - Marciapiede a comune della corte esterna (bene comune non censibile ai subalterni 9-10-11-(ex12=80 attuale)-76-77-78);
- sub 67 e sub 68 del foglio 1115 - Area esterna all'interno fabbricato e il locale tecnico (bene comune non censibili)

Come meglio identificati nell'Elaborato planimetrico ed Elenco dei subalterni, allegati alla presente perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato adibito a locale pizzeria, di recente edificazione, si presenta in ottime condizioni di manutenzione sia sotto il profilo estetico che sotto il profilo strutturale.

L'immobile si compone di una zona edificata in c.a. e muratura con le tramezzature in mattoni forati dello spessore di 10 cm, e una zona quale l'ampliamento, destinata a sala per clienti, realizzata con pilastri in legno e vetrate fisse in alluminio, con tetto in legno coibentato.

Nella parte in muratura è stata realizzata una struttura completa di ogni occorrenza per la preparazione di pizze, con la presenza di forno, con pareti e pilastri in cartongesso rivestiti di geo-pietra, il tutto a formare una tettoia architettonica con il banco delle pizze e quanto altro necessario.

L'unità immobiliare al suo interno, risulta in ottimo stato di conservazione, con intonaci civili su pareti, controsoffitto architettonico a soffitto, pavimentazioni in gres e rivestimenti dei bagni fino all'altezza di 2 metri. Nella zona dei bagni e cucine il riscaldamento con termosifoni in alluminio, mentre nella sala esiste un impianto a climatizzatori ad aria, con anche le lame d'aria nel passaggio tra la zona in muratura e la veranda.

E' provvista degli allacciamenti alle utenze e di tutta l'impiantistica necessaria (idrico, elettrico, fognario ecc), tutto funzionante ed in ottimo stato.

L'immobile è dotato di un parcheggio all'aperto di proprietà, per i clienti della pizzeria di mq 56,09, e un parcheggio stanziale di 17,56 m, entrambi con l'accesso da cancello carrabile.



STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/12/2019
- Scadenza contratto: 26/12/2025
- Scadenza disdetta: 26/06/2025



Canone mensile: € 2.500,00

L'immobile risulta non occupato, ma a disposizione del conduttore **** Omissis ****, con contratto di locazione opponibile, che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1999 al 30/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LENZI Raffaele	28/12/1999	28276	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	13/01/2000	195	119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2003 al 15/03/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bafunno Vincenzo	30/07/2003	40875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	07/08/2003	4585	2867
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/03/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Marrese Antonio	15/03/2007	111726		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescia	19/03/2007	1508	811	
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pescia il 15/03/2007
 Reg. gen. 1509 - Reg. part. 436
 Quota: 1/1
 Importo: € 433.860,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 289.240,00
 Percentuale interessi: 4,05 %
 Rogante: Marrese Antonio
 Data: 15/03/2007
 N° repertorio: 111727
 N° raccolta: 8877

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 13/01/2023
Reg. gen. 239 - Reg. part. 165
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile, il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta inserito in zona D "Aree a prevalente destinazione produttiva terziaria", sottozona D3 "Zone produttive miste con prevalenza di servizi e/o attrezzature commerciali"

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.

- Permesso a Costruire n° 8/2005 a [REDACTED];
- Permesso a Costruire n° 19/2005 a [REDACTED];
- Permesso a Costruire n° 8/2006 variante al permesso n° 19/2005 a [REDACTED];
- Permesso a Costruire n° 13/2006 variante al permesso n° 8/2005 a [REDACTED];
- SCIA per ampliamento di attività commerciale, a nome di [REDACTED].

Altre pratiche NON concesse dal Comune di Massa e Cozzile

- CIL 3/2020 Chiusura di ulteriore pergolato, a nome di [REDACTED]

Altre pratiche richieste MA con lavori non eseguiti, in essere fino a Agosto 2023

- SCIA 134/2020 Trasformazione di finestra in porta e demolizione di tramezzo interno, a nome di [REDACTED]

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Dal confronto tra le misure rilevate a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 11 marzo 2023 e gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli edilizi sopra citati, si può stabilire che esiste una sostanziale conformità con lo stato attuale dei luoghi.

Esiste la SCIA 134/2020 valida fino ad Agosto 2023 per Trasformazione di finestra in porta e demolizione di tramezzo interno, a nome di Quelli del Mago Bano di Capilongo Dadi; i cui lavori al 11 marzo 2023 non sono stati eseguiti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.757,17

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data odierna esiste una situazione debitoria degli oneri condominiali, suddivisa tra il proprietario e l'affittuario per rispettivamente € 2.315,71 e € 1.941,46, per totale € 4.257,17 oltre alla quota annuale relativa al 2023 per totali € 1.500,00. Alla data odierna non sono state approvate spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Pizzeria ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Località Traversagna, Largo Giorgio La Pira, 1 - All'interno del lotto 4 del Piano di Recupero "Area Doretti", piano Terra
Unità immobiliare a destinazione commerciale - pubblico esercizio, Pizzeria, posto al piano terra di più ampio edificio elevato su di un solo piano fuori terra, il primo di destra verso sinistra, guardando l'edificio dal parcheggio pubblico antistante, composto da ampio salone, piccola sala, cucina, locale spogliatoio con bagno, locale deposito, antibagno di accesso a tre servizi igienici, il tutto corredato da loggia sterna sul fronte sud e recede esclusivo circostante su lati sud ed est
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1115, Sub. 80, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 440.000,00

Nella presente perizia viene stimato il valore dell'immobile, e non il tipo di avviamento commerciale in essere quale la pizzeria.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia di stima, non è stato possibile procedere utilizzando il metodo comparativo, ossia l'analisi ed il confronto



dei prezzi, intesi come €/mq, di altri immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: l'ubicazione dell'immobile, la vicinanza ai principali servizi, le caratteristiche e l'età dell'edificio, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la superficie ed il numero dei vani, gli eventuali vincoli e servitù, in quanto dopo una accurata indagine eseguita per tutta la zona limitrofa, non sono presenti nelle immediate vicinanze altri immobili commerciali in vendita o venduti negli ultimi 3-4 anni, con analoghe caratteristiche, per effettuare la comparazione.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto estimatore,

Visto il prezzo di acquisto dell'immobile nel 2007 per € 399.000+ iva, visto l'ampliamento di ca 55,00 mq eseguito nel 2018 dall'attuale proprietario, visto lo stato attuale dell'immobile in perfette condizioni, visto tutta l'impiantistica perfettamente funzionante, visto la resede esclusiva per parcheggio per l'attività commerciale recintata e con cancello carrabile, e oltre alle proprie conoscenze del mercato immobiliare della zona, ritiene congruo considerare attendibile un valore di mercato per tale immobile di € 1.550,00 al Mq, che moltiplicato per la superficie equivalente calcolata in 284,05 mq ammonta a € 440.277,50 approssimato a € 440.000,00

Importo appena superiore ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che indica un valore minimo di 1250,00 €/mq e massimo di 1400,00 €/mq, (su superficie lorda), ma non tiene conto delle pertinenze e dell'ottima posizione dell'immobile dell'attuale perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Pizzeria Massa e Cozzile (PT) - Località Traversagna, Largo Giorgio La Pira, 1 - All'interno del lotto 4 del Piano di Recupero "Area Doretto", piano Terra	284,05 mq	1.550,00 €/mq	€ 440.277,50	100,00%	€ 440.000,00
				Valore di stima:	€ 440.000,00

Valore di stima: € 440.000,00

Valore finale di stima: € 440.000,00

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.



Monsummano Terme, li 28/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Formato Cipriano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 1- Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa - 2-Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - 3 Planimetria catastale
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 4-Estratto NTA urbanistico
- ✓ Concessione edilizia - 5 - Permesso a Costruire n 19-2005 [REDACTED]
- ✓ Concessione edilizia - 5.1 Permesso a Costruire n 8-2006 Variante al 19-2005 [REDACTED]
- ✓ Concessione edilizia - 5.2 Permesso a Costruire n 13-2006 Variante al 8-2005 [REDACTED]
- ✓ Concessione edilizia - 5.3 Fine Lavori PC 19-2005 e 8-2006 + Collaudo
- ✓ Concessione edilizia - 5.4 -SCIA 296-2018 Ampliamento a nome di [REDACTED]
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 6 -Modulo Agibilità + APE
- ✓ Altri allegati - 7- Dichiarazione Conformità Impianto Elettrico
- ✓ Ortofoto - 8 -Ortofoto
- ✓ Foto - 9 Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 10- Ispezioni ipotecarie, trascrizioni e formalità
- ✓ Atto di provenienza - 11- Contratto di acquisto da [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - 12 -Contratto di affitto
- ✓ Altri allegati - 13 - Oneri condominiali
- ✓ Altri allegati - 14- Elaborato PLANIMETRICO + Elenco Subalterni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

