

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

**CREDITO COOPERATIVO DELLA VALDINIEVOLE SOC. COOP. A R. L.**

Codice fiscale: 00088180476

**Equitalia Servizi di Riscossione Spa**

Codice fiscale: 13756881002

ROMA (RM)

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.**

Codice fiscale: 05828330638

NAPOLI (NA)

contro

**Darwin e Parteners srl**

Partita IVA: 05104330484



## 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.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta arrotondato: € 753.000,00</b> .....	17

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Ferdiando Magellano, 43/57

L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato ad uso artigianale così composto:

il piano terra da ampio locale con relativi vani accessori, tra cui, magazzino, ufficio, camera blindata, spogliatoi, servizi, vano scale e ascensore; il piano primo da altro ampio locale con relativi accessori, tra cui uffici, attesa, spogliatoi e servizi, oltre ad appartamento composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno; la porzione al piano interrato da vani ad uso impianto termico e compressori. Il tutto corredato da resede di terreno circostante su cui insistono, nella parte ovest, altri corpi di fabbrica adibiti a rimessa ripostigli.

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** - Fabbricato artigianale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Ferdiando Magellano, 43/57

## 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:

- Darwin e Parteners srl (Proprietà 1/1)  
Partita IVA: 05104330484

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

- Darwin e Parteners srl (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con: via Ferdinando Magellano, beni PLAC REAL ESTATE S.R.L. con sede in MONSUMMANO TERME (PT), beni Dami, Giacomelli, Bonaccorsi, Marroni, beni Nardini srl, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (in affitto)	83,00 mq	95,50 mq	2	191,00 mq	2,94 m	1P
Uffici 1P (in affitto)	50,70 mq	56,50 mq	1	56,50 mq	2,94 m	1 P
Porzione Laboratorio 1P (in affitto)	51,80 mq	55,30 mq	1	55,30 mq	2,94 m	1P
Magazzino + bagni/spogliatoi + disimpegni	364,50 mq	436,60 mq	1	436,60 mq	2,94 m	1 P
Laboratorio PT	550,00 mq	643,90 mq	1	643,90 mq	3,40 m	PT
Rimessa	37,80 mq	40,32 mq	0,5	20,16 mq	2,50 m	PT
Ripostiglio 1 (nella resede)	7,60 mq	8,15 mq	0,3	2,44 mq	2,15 m	PT
Ripostiglio 2 (canile nella resede)	19,60 mq	21,00 mq	0,3	6,30 mq	2,40 m	PT
Locali interrati	50,00 mq	58,75 mq	0,2	11,75 mq	2,70 m	S1
Resede esclusivo	1036,00 mq	1036,00 mq	0,18	186,48 mq	0,00 m	PT

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1610,43 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1610,43 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Considerando la conformazione e la tipologia costruttiva dell'immobile oggetto della perizia si ritiene opportuno considerare un unico valore unitario per le superfici destinate a laboratorio e quelle destinate ai relativi uffici mentre per la superficie della civile abitazione si ritiene opportuno considerare un valore unitario diverso.

Tenendo conto degli ultimi VALORI OMI disponibili per la zona specifica (riportati in Allegato 11) e considerando che il valore OMI di vendita MINIMO per le Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale è di 1100 euro/mq mentre il valore OMI di vendita MINIMO per i Laboratori in stato di conservazione normale è di 550 euro/mq è possibile considerare un coefficiente moltiplicativo pari a 2,0 per la sola superficie dell'abitazione in modo tale da ottenere una superficie totale convenzionale alla quale applicare un unico valore unitario di vendita.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta in allegato la visura catastale storica dell'immobile oggetto della procedura.

## 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	442			D1				5887,61 €	PT-1p		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi con l'ultima planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza per quanto riguarda le dimensioni esterne dell'intero corpo di fabbrica principale e degli annessi, mentre per quanto riguarda la suddivisione dei locali interni esiste non corrispondenza soprattutto nei grandi locali denominati sulla planimetria catastale "opificio artigianale" sia a piano terra che a primo piano che nel corso dei vari interventi edilizi sono stati suddivisi con l'inserimento di molteplici tramezzature a piano terra volte a creare locali per la preparazione di pasti caldi e cella frigorifera e anche alcuni "Uffici bilocali" dotati di angolo cottura, mentre a primo piano sono stati realizzati, senza titolo edilizio, molte pareti divisorie volte a creare principalmente molteplici "Uffici bilocali" dotati di angolo cottura.

Per regolarizzare la planimetria catastale sarà necessario certamente procedere con la demolizione dei tramezzi interni dei locali non legittimati da titoli edilizi e comunque sarà necessario presentare una planimetria catastale conforme con la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio ad un costo di circa 5000,00 euro per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale.

## PRECISAZIONI

### ELENCO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Sull'immobile oggetto della presente esecuzione sono attualmente registrati i seguenti contratti di locazione (riportati in ALLEGATO 8):

- 1) contratto di locazione 2024 3T 236 stipulato da DARWIN E PARTNERS SRL con COLUCCI ANTONIETTA per la durata dal 01/02/2024 AL 31/01/2028, registrato il 05/02/2024;
- 2) contratto di locazione 2024 3T 972 stipulato da DARWIN E PARTNERS SRL con PDM SRL per la durata dal 01/01/2021 AL 31/12/2026, registrato il 28/05/2024;
- 3) contratto di locazione 2024 3T 973 stipulato da DARWIN E PARTNERS SRL con CLARABELLA CAFè SRL per la durata dal 01/01/2024 AL 31/12/2029, registrato il 28/05/2024;
- 4) contratto di locazione 2022 3T 2119 stipulato da DARWIN con GUCCINI SERENA per la durata dal 01/11/2022 AL 31/10/2028, registrato il 14/11/2022 e risoluzione del contratto del 30/05/2024;
- 5) contratto di locazione 2024 3T 1015 (SUB-AFFITTO) stipulato da CLARABELLA CAFè con GUCCINI SERENA per la durata dal 01/06/2024 AL 31/05/2028, registrato il 04/06/2024;
- 6) contratto di locazione 2024 3T 622 stipulato da PDM s.r.l. con il legale rappresentante di OLIVIA CATERING E EVENTS S.R.L. per la durata dal 01/03/2024 AL 28/02/2030, registrato il 28/03/2024.

Il verbale di Pignoramento per l'immobile in oggetto della procedura è stato Trascritto presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Pescia in data 19/04/2024 al n. generale 2350 e al n. particolare 1495 come da nota riportata nel fascicolo telematico.



## ANALISI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO PRIMA DEL PIGNORAMENTO

1) Per il contratto di locazione 2024 3T 236 stipulato con COLUCCI ANTONIETTA, registrato prima del pignoramento del 19/04/2024, viene analizzato il giusto prezzo del canone di locazione secondo l'art. 2923 del c.c.. Il canone da contratto è di 300,00 euro/mensili esente iva.

### 1A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 11)

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2023, semestre 2, comune Monsummano Terme, zona: periferica Vergine dei Pini/Le case, cod. zona D1:

- per abitazioni di tipo economico indicano valori MINIMI di 4,8 euro/mq di superficie lorda;
- per laboratori indicano valori MINIMI di 3,0 euro/mq di superficie lorda.
- per uffici indicano valori MINIMI di 6,0 euro/mq di superficie lorda.

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto 2024 3T 236 sono:

- civile abitazione 95,5 mq;
- uffici 56,5 mq;
- laboratorio artigianale (escluso montacarichi) 55,0 mq

Considerando inoltre per le superfici a ufficio lo stesso valore unitario di affitto relativo alle superfici a laboratorio abbiamo (per le motivazioni riportate nel paragrafo "Consistenza":

$95,5 \times 4,8 + (56,5 + 55,0) \times 3,0 = 792,90$  euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 792,90$  euro = 528,60 euro > 300,00 euro

Valore superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione 2024 3T 236 con canone mensile di 300,00 euro esente iva.

### 1B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO DEL BORSINO IMMOBILIARE (VALORI IN ALLEGATO 10)

- per abitazioni in fascia media, valore medio di 3,92 euro/mq di superficie lorda;
- per laboratori indicano valore medio di 3,03 euro/mq di superficie lorda.

$95,5 \times 3,92 + (56,5 + 55,0) \times 3,03 = 712,20$  euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 712,20 \text{ euro} = 474,80 \text{ euro} > 300,00 \text{ euro}$

Valore superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione 2024 3T 236 con canone mensile di 300,00 euro esente iva.

#### ANALI DEGLI ALTRI CONTRATTI DI LOCAZIONE

2) Il Contratto di locazione 2024 3T 972 è registrato dopo il pignoramento quindi NON E' OPPONIBILE alla procedura.

3) Il Contratto di locazione 2024 3T 973 è registrato dopo il pignoramento quindi NON E' OPPONIBILE alla procedura.

4) Per il Contratto di locazione 2022 3T 2119 è stata presentata la risoluzione del contratto il 30/05/2024;

5) Il contratto di locazione 2024 3T 1015 stipulato da CLARABELLA CAFè con GUCCINI SERENA per la durata dal 01/06/2024 AL 31/05/2028, registrato il 04/06/2024 NON E' OPPONIBILE alla procedura perchè è un SUB-AFFITTO del contratto di locazione 2024 3T 973 stipulato da DARWIN E PARTNERS SRL con CLARABELLA CAFè SRL per la durata dal 01/01/2024 AL 31/12/2029, registrato il 28/05/2024 dopo il pignoramento del 19/04/2024;

6) Il contratto di locazione 2024 3T 622 stipulato da PDM s.r.l. con il legale rappresentante di OLIVIA CATERING E EVENTS S.R.L. per la durata dal 01/03/2024 AL 28/02/2030, registrato il 28/03/2024 NON E' OPPONIBILE alla procedura perchè è un SUB-AFFITTO del contratto di locazione 2024 3T 972 stipulato da DARWIN E PARTNERS SRL con PDM SRL per la durata dal 01/01/2021 AL 31/12/2026, registrato il 28/05/2024 e quindi dopo il pignoramento del 19/04/2024.

#### PATTI

In riferimento all'immobile in oggetto si riportano in allegato i certificati dell'Anagrafe rilasciati dal comune di Monsummano Terme PT.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un corpo di fabbrica principale che risulta in buone condizioni di manutenzioni, in particolare la struttura portante in cemento armato è in buone condizioni considerando l'epoca di realizzazione (fine anni '70), mentre la copertura a volte affiancate presenta in alcune zone infiltrazioni d'acqua dovute principalmente al deterioramento della guaina bituminosa impermeabilizzante.

Per quanto riguarda i locali interni vi è una differenza anche notevole dello stato di manutenzione a secondo delle zone e del loro impiego.

A piano terra i locali posti nella porzione tergo dell'immobile adibiti alla preparazione dei pasti sono in condizioni di buona manutenzione considerando anche i recenti interventi di ammodernamento come da pratica suap n.108/2024 mentre altri locali più vicini a via Magellano risultano ancora con le opere di finitura risalenti all'epoca della costruzione.

A primo piano i locali dell'unico appartamento legittimato a civile abitazione costituito da ingresso, cucina, sala, disimpegno, camera matrimoniale e bagno si trovano in discreto stato di manutenzione con gli impianti funzionanti.

L'impianto di sollevamento denominato "monta carichi" risulta funzionante secondo quanto riferito in sede di sopralluogo.

Gli altri locali a primo piano sono stati oggetto di suddivisioni recenti con lo scopo di realizzare "uffici bilocali" dotati di angolo cottura non legittimati da titolo edilizio e dotati anche di impianti che non risultano certificati.

I locali interrati posti nella resede tergo necessitano invece di interventi di ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

Per l'immobile in oggetto non risultano presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile verrà trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, così come possedute dalla società esecutata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente CTU è realizzato con una struttura portante in cemento armato, le murature di tamponatura esterna sono in laterizio, i solai di interpiano sono in latero-cemento e la copertura è realizzata a volte affiancate sempre in latero-cemento con soprastante guaina impermeabilizzante.

I vari locali risultano con finitura ad intonaco civile sia internamente che esternamente. Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio, le porte interne sono prevalentemente in legno.

Le scale interne sono realizzate in cemento armato, mentre le scale esterne poste nel prospetto tergale sono realizzate con struttura in acciaio.

L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti per i quali non risultano gli attestati di conformità: di riscaldamento, elettrico, distribuzione acqua, antincendio e montacarichi.

Le rimesse/annessi posti nella resede tergale sono realizzate con struttura sia dei tamponamenti verticali che delle coperture in lamiera zincata.

I locali interrati "locale macchina e termo" sono presumibilmente con struttura in cemento armato. Nel corso del sopralluogo è stato riferito al sottoscritto CTU la presenza di una cisterna interrata di accumulo acqua per antincendio nelle vicinanze dei locali interrati nella quale non è stato possibile accedere.

L'immobile dispone di resede ad uso esclusivo sui 4 lati del fabbricato principale; risultano presenti gli accessi pedonali e carrabili sia dall'ingresso da via Magellano che sull'ingresso posto nella resede tergale che accede a via Yuri Gagarin.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo del 31/05/2024 è stato possibile constatare che l'immobile risulta occupato sia da persone fisiche che da società come da documentazione riportata in Allegato 12.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1999 al 29/06/2004	PASTICCERIA DE'MARZI DI BALDASSERONI GIANLUCA sede in MONTECATINI-TERME (PT), PROPRIETARIA PER LA QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ Codice Fiscale/P.IVA: 00963850474	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LENZI	02/08/1999	27264	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PESCIA	09/08/1999	4131	2576
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		A PESCIA	10/08/1999	1439	

Dal <b>30/06/2004</b> DARWIN E PARTNERS - S.R.L. con sede in Monsummano Terme (PT) via F. Magellano n.43-53, proprietaria per la quota 1/1 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: 05104330484	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	NOTAIO LENZI	30/06/2004	41.682	21.682
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di PESCIA	15/07/2004	4304	2572
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
A PESCIA	14/07/2004	1570	SERIE 1T	

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 DI PESCIA aggiornate al 11/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PESCIA il 09/08/1999  
Reg. gen. 4132 - Reg. part. 1003  
Importo: € 928.800,00  
A favore di CREDITO COOPERATIVO DELLA VALDINIEVOLE SOC. COOP. A R. L.  
Contro BALDASSERONI GIANLUCA  
Capitale: € 464.400,00  
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele  
Data: 02/09/1999  
N° repertorio: 27265
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 13/07/2004  
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 1032  
Importo: € 600.000,00

A favore di CREDITO COOPERATIVO DELLA VALDINIEVOLE SOC. COOP. A R. L.  
Contro BALDASSERONI GIANLUCA  
Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 30/06/2004

N° repertorio: 41681

N° raccolta: 21681

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PESCIA il 15/04/2008

Reg. gen. 2070 - Reg. part. 529

Importo: € 1.500.000,00

A favore di CREDITO COOPERATIVO DELLA VALDINIEVOLE SOC. COOP. A R. L.

Contro Darwin e Parteners srl

Capitale: € 750.000,00

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 09/04/2008

N° repertorio: 52745

N° raccolta: 29260

- **IPOTECA LEGALE RUOLO** derivante da EQUITALIA CENTRO S.p.a.

Iscritto a PESCIA il 18/03/2015

Reg. gen. 982 - Reg. part. 191

Importo: € 52.491,20

A favore di Equitalia Centro S.p.a.

Contro Darwin e Parteners srl

Capitale: € 26.245,60

Data: 17/03/2015

N° repertorio: 481

N° raccolta: 8915

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO** derivante da ATTO EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE Spa di Roma

Iscritto a PESCIA il 08/03/2017

Reg. gen. 1109 - Reg. part. 168

Importo: € 134.359,46

A favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa

Contro Darwin e Parteners srl

Capitale: € 67.179,73

Data: 07/03/2017

N° repertorio: 936

N° raccolta: 8917

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 20/06/2019

Reg. gen. 3014 - Reg. part. 505

Importo: € 929.622,42

A favore di VIVAL BANCA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTECATINI TERME, BIENTINA E SAN PIETRO IN VINCIO

Contro Darwin e Parteners srl

Capitale: € 464.811,21

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 02/08/1999

N° repertorio: 27265



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 08/06/2023  
Reg. gen. 3183 - Reg. part. 415  
Importo: € 600.000,00  
A favore di CREDITO COOPERATIVO DELLA VALDINIEVOLE SOC. COOP. A R. L.  
Contro Darwin e Parteners srl  
Capitale: € 300.000,00  
Data: 30/06/2004  
N° repertorio: 41681  
N° raccolta: 21681

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PESCIA il 19/04/2024  
Reg. gen. 2350 - Reg. part. 1495  
A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.  
Contro Darwin e Parteners srl

### NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della seguente perizia, in base all'ultimo strumento urbanistico denominato Piano Operativo riadottato del 09/04/2024, sono classificati in zona D1.1 - Tessuto produttivo esistente (art. 30.3.2 delle NTA).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti presso gli uffici competenti del Comune di Monsummano sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 409 rilasciata dal Comune di Monsummano Terme in data 12 di cembre 1972;
- Variante n. 15 del 10 marzo 1976
- Variante n. 156 del 14 dicembre 1977 con la quale vengono inseriti i locali interrati della centrale termica, destinazione d'uso: "industriale con annessa abitazione";
- Licenza n.59 del 1974;
- Concessione edilizia in sanatoria n.278 in data 19 novembre 1997 per sanatoria annessi e modifiche interne senza cambio destinazione d'uso;
- D.I.A. n.254 del 2009;



- Pratica SUAP DIA prot. n.14533 del 19/10/2011;  
- Pratica SUAP n.108-2024.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **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.

In seguito ad un confronto tra le planimetrie allegata alle ultime pratiche edilizie e lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi è possibile affermare che esiste corrispondenza per quanto riguarda le dimensioni esterne del corpo di fabbrica principale, dei locali interrati e degli annessi. Per quanto riguarda la divisione interna dei locali non esiste completa corrispondenza.

In particolare confrontando la planimetria del PIANO TERRA allegata alla pratica SUAP n.108-2024 e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta sostanziale corrispondenza per la maggior parte dei locali ad eccezione dei locali mensa e bagni/spogliatoi dove sono presenti tramezzi aggiuntivi e apertura di porta tra i due locali stessi.

In particolare confrontando la planimetria del PRIMO PIANO allegata alla pratica DIA n.254-2009 e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta corrispondenza per i locali adibiti ad abitazione nella parte est, mentre le altre zone sono state oggetto di inserimento di molteplici muri divisorii volti a realizzare "uffici bilocali" dotati di angolo cottura, controsoffittatura in cartongesso e realizzazione di nuovi impianti non dotati della dichiarazione di conformità.

Le spese necessarie per la demolizione e lo smaltimento dei muri divisorii realizzati senza titolo edilizio e non regolarizzabili e per lo smontaggio degli impianti non dotati della dichiarazione di conformità sono stimante in circa 60.000 euro.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato artigianale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Ferdiando Magellano, 43/57

L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato ad uso artigianale così composto: il piano terra da ampio locale con relativi vani accessori, tra cui, magazzino, ufficio, camera blindata, spogliatoi, servizi, vano scale e ascensore; il piano primo da altro ampio locale con relativi accessori, tra cui uffici, attesa, spogliatoi e servizi, oltre ad appartamento composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno; la porzione al piano interrato da vani ad uso impianto termico e compressori. Il tutto corredato da resede di terreno circostante su cui insistono, nella parte ovest, altri corpi di fabbrica adibiti a rimessa ripostigli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 442, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 885.736,50

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso una fonte indiretta. In particolare sono stati utilizzati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Appare lecito considerare come prezzi di riferimento quelli relativi a "Laboratori"/"artigianale" anche per i locali uffici che risultano minoritari mentre per l'appartamento a civile abitazione è stato utilizzato un coefficiente moltiplicativo della superficie pari a 2,0 come meglio spiegato in precedenza al paragrafo "consistenza".

Attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona D1 Fascia/zona Periferica/VERGINE DEI PINI, LE CASE, Microzona 1 del Comune di Monsummano Terme (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

per l'anno 2023, Semestre 2 (ultimi valori disponibili) per "Laboratori" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 550 euro/mq e un valore massimo di 750 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia e dello stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore minimo O.M.I. pari a 550 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Fabbricato artigianale Monsummano Terme (PT) - via Ferdiando Magellano, 43/57	1610,43 mq	550,00 €/mq	€ 885.736,50	100,00%	€ 885.736,50
Valore di stima:					€ 885.736,50

Valore di stima: € 885.736,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per vendita all'asta e per la regolarizzazione edilizia e catastale	15,00	%

**Valore finale di stima arrotondato: € 753.000,00**

Note: Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria e che sono presenti difformità edilizie e catastali sul bene oggetto della procedura è stato apportato un deprezzamento del 15%.

In tale deprezzamento sono comprese le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale pari a circa 5000,00 per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale oltre che le spese per la demolizione e smaltimento dei muri divisorii realizzati senza titolo edilizio e non regolarizzabili e per lo smontaggio degli impianti non dotati della dichiarazione di conformità, costi stimanti in circa 60.000 euro.

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.

Ponte Buggianese, li 12/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pucci Fabrizio

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - ESTRATTO TITOLI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOC FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATI ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - CONTROLLO SU AFFITTI REGISTRATI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - Avvisi di ricev raccomandate ed email pec
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - PREZZI BENI SIMILI E BORSINO IMMOBILIARE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Ferdiando Magellano, 43/57

L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato ad uso artigianale così composto: il piano terra da ampio locale con relativi vani accessori, tra cui, magazzino, ufficio, camera blindata, spogliatoi, servizi, vano scale e ascensore; il piano primo da altro ampio locale con relativi accessori, tra cui uffici, attesa, spogliatoi e servizi, oltre ad appartamento composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno; la porzione al piano interrato da vani ad uso impianto termico e compressori. Il tutto corredato da resede di terreno circostante su cui insistono, nella parte ovest, altri corpi di fabbrica adibiti a rimessa ripostigli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 442, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto della seguente perizia, in base all'ultimo strumento urbanistico denominato Piano Operativo riadottato del 09/04/2024, sono classificati in zona D1.1 - Tessuto produttivo esistente (art. 30.3.2 delle NTA).

**Prezzo base d'asta: € 753.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 753.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Ferdiando Magellano, 43/57		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 442, Categoria D1	<b>Superficie</b>	1610,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un corpo di fabbrica principale che risulta in buone condizioni di manutenzioni, in particolare la struttura portante in cemento armato è in buone condizioni considerando l'epoca di realizzazione (fine anni '70), mentre la copertura a volte affiancate presenta in alcune zone infiltrazioni d'acqua dovute principalmente al deterioramento della guaina bituminosa impermeabilizzante. Per quanto riguarda i locali interni vi è una differenza anche notevole dello stato di manutenzione a secondo delle zone e del loro impiego. A piano terra i locali posti nella porzione tergale dell'immobile adibiti alla preparazione dei pasti sono in condizioni di buona manutenzione considerando anche i recenti interventi di ammodernamento come da pratica suap n.108/2024 mentre altri locali più vicini a via Magellano risultano ancora con le opere di finitura risalenti all'epoca della costruzione. A primo piano i locali dell'unico appartamento legittimato a civile abitazione costituito da ingresso, cucina, sala, disimpegno, camera matrimoniale e bagno si trovano in discreto stato di manutenzione con gli impianti funzionanti. L'impianto di sollevamento denominato "monta carichi" risulta funzionante secondo quanto riferito in sede di sopralluogo. Gli altri locali a primo piano sono stati oggetto di suddivisioni recenti con lo scopo di realizzare "uffici bilocali" dotati di angolo cottura non legittimati da titolo edilizio e dotati anche di impianti che non risultano certificati. I locali interrati posti nella resede tergale necessitano invece di interventi di ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato ad uso artigianale così composto: il piano terra da ampio locale con relativi vani accessori, tra cui, magazzino, ufficio, camera blindata, spogliatoi, servizi, vano scale e ascensore; il piano primo da altro ampio locale con relativi accessori, tra cui uffici, attesa, spogliatoi e servizi, oltre ad appartamento composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno; la porzione al piano interrato da vani ad uso impianto termico e compressori. Il tutto corredato da resede di terreno circostante su cui insistono, nella parte ovest, altri corpi di fabbrica adibiti a rimessa ripostigli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

