

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mazzeo Duilio, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2019 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 720.252,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 09/12/2019, il sottoscritto Ing. Mazzeo Duilio, con studio in Viale Francesco Bonaini, 79 - 56125 - Pisa (PI), email duilio.mazzeo@ordineingegneripisa.it, PEC duilio.mazzeo@ingpec.eu, Tel. 393 5837614, Fax 050 2200223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 26

Capannone ad uso commerciale con locale espositivo al piano terreno, sul lato prospiciente la pubblica strada con retrostante locale magazzino parzialmente soppalcato corredato, al piano primo, con accesso tramite scala interna da tre vani ad uso ufficio con servizi. Il tutto è corredato da resede di pertinenza urbana esclusiva, parzialmente gravato da servitù di passo.

Antistante al capannone vi è il resede di pertinenza urbana esclusiva ed è costituito da area a verde e parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 26

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., comma 2 risulta completa.

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'immobile confina a nord ovest con via Livornese est, proprietà [redacted], a sud ovest con Proprietà Pannocchia - sub 7, a sud est con capannone [redacted] - sub 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	473,00 mq	497,00 mq	1,00	497,00 mq	3,05 m	Terra
Magazzino	298,00 mq	306,00 mq	1,00	306,00 mq	5,23 m	Terra
Soppalco praticabile	95,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,10 m	1
Ufficio	83,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				988,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				988,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1993 al 17/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 264 Categoria D8
Dal 17/05/2002 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 264, Sub. 10 Categoria D8 Rendita € 1.084.559,00
Dal 21/03/2012 al 22/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 264, Sub. 10 Categoria D8 Rendita € 7.264,00

Mappale n. 264, sub 4 (resede esclusivo), Bene Comune Non Censibile agli originari subalterni 8 e 9, i quali, con variazione del 9.8.1993 n. 467.1/1993, sono stati fusi originando il sub. 10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Lari	16	264	10		D8				7264 €			

Corrispondenza catastale

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

Mappale n. 264, sub 4 (resede esclusivo), Bene Comune Non Censibile agli originari subalterni 8 e 9, i quali, con variazione del 9.8.1993 n. 467.1/1993, sono stati fusi originando il sub. 10

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi utilizzato ad attività commerciali, inoltre dalle verifiche effettuate non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni statiche con struttura prefabbricata in cemento armato. Il locale espositivo è realizzato con pareti in cartongesso ed è controsoffittato. In fondo allo spazio espositivo è realizzato un ufficio a vetri per ricevere i clienti.

L'ampio magazzino è parzialmente soppalcato per un'area pari a circa 100 mq. al primo piano è realizzata una zona uffici con pavimentazione in gres porcellanato, porte e finestre in alluminio ed avvolgibili in pvc, copertura piana con tracce di umidità. Bagno grande con piastrelle in ceramica anni '70 con vasca. Impianto di videosorveglianza.

PARTI COMUNI

L'immobile è costruito in adiacenza lato sud-ovest con l'immobile al sub 7 di proprietà [REDACTED] e sul lato sud ovest con l'immobile al sub 11 di proprietà [REDACTED]

Inoltre gli uffici costruiti al primo piano si trovano sopra alla proprietà di Pannocchia (sub 7)
Non vi sono aree in comune salvo le servitù meglio descritte in seguito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è gravato da una servitù di passaggio pedonale e carrabile sull'intera striscia di terreno sul lato nord-est, per una larghezza di metri lineari 6,50 a favore delle unità immobiliari rappresentate dalle particella 264 subalterni 13 e 11 del foglio 16, mentre la proprietà in oggetto ha diritto di passo pedonale sulle particella 264 subalterni 13 e 2 per l'accesso alla centrale termica, quest'ultima di proprietà di [REDACTED], ma i cui impianti sono a servizio dell'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ad uso commerciale è costituito da un capannone con struttura in cemento armato prefabbricato e pareti di tamponamento prefabbricati. L'ingresso realizza uno spazio espositivo completamente finestrato con controsoffitto e pareti realizzate in cartongesso ed un piccolo ufficio con parete vetrata. La zona retrostante è costituita da un magazzino di circa 300 mq con una altezza pari a metri lineari 5,23. Nella parte retrostante è realizzato un soppalco di circa 100 mq con altezza utile di metri lineari 2,10 al primo piano lasciando una altezza utile al piano terra di metri 2,92. Sempre nella parte retrostante si accede ad una scala che porta alla zona uffici con infissi interni ed esterni in alluminio, avvolgibili in pvc. Il pavimento in gres porcellanato, il bagno è con vasca con piastrelle in ceramica (anni 70). La zona è fornita di impianto di videosorveglianza. Antistante all'immobile un resede esclusivo costituito da un prato arredato e posti auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1992 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Guido Politi	30/04/1992	15036	8996	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Livorno	21/05/1992	3906		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Pontedera	29/05/2002	1643		
Dal 17/05/2002 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Giulio Dell'Antico	17/05/2002	88533		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Livorno	29/05/2002	5527		
		Registrazione				
				Presso	Data	Reg. N°
Dal 21/03/2012 al 05/07/2021	**** Omissis ****	Atto di conferimento in società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Angelo D'Errico	21/03/2012	45444	12512	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Livorno	26/03/2012	3119		
		Registrazione				
				Presso	Data	Reg. 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 24/07/2002
Reg. gen. 12841 - Reg. part. 3091
Importo: € 520.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giulio Dell'Antico
Data: 22/07/2002
N° repertorio: 90804
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Livorno il 23/09/2016
Reg. gen. 14745 - Reg. part. 2573
Importo: € 255.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Roberto Rosselli
Data: 21/09/2016
N° repertorio: 45994
N° raccolta: 21814

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Livorno il 25/10/2019
Reg. gen. 17200 - Reg. part. 11741
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona D1 "Aree di completamento produttivo" come meglio descritto nell'estratto delle norme di attuazione del R.U. vigente allegato alla perizia.

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.

Da verifiche effettuate all'archivio comunale di Casciana Terme Lari è emerso che il bene immobile è stato costruito nel 1977 con Concessione Edilizia n. 187/77 e pratica edilizia 2183/77, è stato rilasciato il certificato di agibilità dal Comune di Lari il 18/01/1984

L'immobile inoltre è stato ristrutturato a seguito di Concessione Edilizia n. 39/92 del 19/03/1992 e successiva variante in corso d'opera n. 140/92 del 17/09/1992

Le certificazioni energetiche non sono disponibili anche se gli impianti risultano funzionanti ad eccezione di quello termico.

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** - Fabbricato commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 26 Capannone ad uso commerciale con locale espositivo al piano terreno, sul lato prospiciente la pubblica strada con retrostante locale magazzino parzialmente soppalcato corredato, al piano primo, con accesso tramite scala interna da tre vani ad uso ufficio con servizi. Il tutto è corredato da resede di pertinenza urbana esclusiva, parzialmente gravato da servitù di passo. Antistante al capannone vi è il resede di pertinenza urbana esclusiva ed è costituito da area a verde e parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 264, Sub. 10, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 800.280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 26	988,00 mq	810,00 €/mq	€ 800.280,00	100,00%	€ 800.280,00
				Valore di stima:	€ 800.280,00

Valore di stima: € 800.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 720.252,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 21/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mazzeo Duilio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto costitutivo di società in accomodata semplice (Aggiornamento al 21/03/2012)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - PRG (Aggiornamento al 08/11/2013)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione per ristrutturazione ed in sanatoria (Aggiornamento al 16/03/1998)
- ✓ N° 5 Foto - Immobile (Aggiornamento al 05/04/2021)
- ✓ N° 1 Google maps - Ubicazione (Aggiornamento al 21/10/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Pianta (Aggiornamento al 19/07/2021)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto (Aggiornamento al 10/12/1997)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure Catasto e Conservatoria (Aggiornamento al 05/07/2021)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 26
 Capannone ad uso commerciale con locale espositivo al piano terreno, sul lato prospiciente la pubblica strada con retrostante locale magazzino parzialmente soppalcato corredato, al piano primo, con accesso tramite scala interna da tre vani ad uso ufficio con servizi. Il tutto è corredato da resede di pertinenza urbana esclusiva, parzialmente gravato da servitù di passo. Antistante al capannone vi è il resede di pertinenza urbana esclusiva ed è costituito da area a verde e parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 264, Sub. 10, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona D1 "Aree di completamento produttivo" come meglio descritto nell'estratto delle norme di attuazione del R.U. vigente allegato alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 720.252,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 720.252,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 264, Sub. 10, Categoria D8	Superficie	988,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni statiche con struttura prefabbricata in cemento armato. Il locale espositivo è realizzato con pareti in cartongesso ed è controsoffittato. In fondo allo spazio espositivo è realizzato un ufficio a vetri per ricever e i clienti. L'ampio magazzino è parzialmente soppalcato per un'area pari a circa 100 mq, al primo piano è realizzata una zona uffici con pavimentazione in gres porcellanato, porte e finestre in alluminio ed avvolgibili in pvc, copertura piana con tracce di umidità. Bagno grande con piastrelle in ceramica anni '70 con vasca. Impianto di videosorveglianza.		
Descrizione:	Capannone ad uso commerciale con locale espositivo al piano terreno, sul lato prospiciente la pubblica strada con retrostante locale magazzino parzialmente soppalcato corredato, al piano primo, con accesso tramite scala interna da tre vani ad uso ufficio con servizi. Il tutto è corredato da resede di pertinenza urbana esclusiva, parzialmente gravato da servitù di passo. Antistante al capannone vi è il resede di pertinenza urbana esclusiva ed è costituito da area a verde e parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 24/07/2002

Reg. gen. 12841 - Reg. part. 3091

Importo: € 520.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Giulio Dell'Antico

Data: 22/07/2002

N° repertorio: 90804

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria

Iscritto a Livorno il 23/09/2016

Reg. gen. 14745 - Reg. part. 2573

Importo: € 255.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Roberto Rosselli

Data: 21/09/2016

N° repertorio: 45994

N° raccolta: 21814

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Livorno il 25/10/2019

Reg. gen. 17200 - Reg. part. 11741

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura