

# TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pardini Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 243/2020 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
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	8
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 243/2020 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.000.000,00</b> .....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 05/03/2021, il sottoscritto Arch. Pardini Carlo, con studio in Via Enrico Fermi, 16 - 56126 - Pisa (PI), email architettopardini@gmail.com, PEC carlo.pardini@archiworldpec.it, Tel. 338 1440033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via delle Giunchiglie, Tirrenia (Coord. Geografiche: 43.63700; 10.30349)

## DESCRIZIONE

---

Oggetto della presente stima è l'intero fabbricato di nuova costruzione formato da 42 unità immobiliari con varie destinazioni, posto in Tirrenia (PI) via delle Giunchiglie; la strada non asfaltata, priva di marciapiedi ed illuminazione pubblica è la prima a destra giungendo da Pisa e procedendo verso il centro di Tirrenia (All.1 Ubicazione).

La zona è priva di parcheggi. Negozi e servizi di prima necessità si trovano nel vicino centro di Tirrenia, mentre a poche centinaia di metri dal fabbricato in oggetto c'è un piccolo supermercato COOP.

Urbanisticamente il fabbricato in oggetto (con altri di un comprensorio mai realizzato) doveva essere al centro di un nuovo polo commerciale/direzionale a supporto dell'intera cittadina balneare (All.2 Inquadramento Urbanistico) ma ad oggi, lungo via Delle Giunchiglie si trovano solo alcune piccole attività artigianali, un deposito-vendita di materiali edili ed il Centro Raccolta Differenziata della Geofor.

Il fabbricato dalla forma planimetrica e volumetrica semplice è posto al centro di un lotto di forma regolare, il progetto prevede che le aree scoperte siano in parte adibite a verde privato e/o condominiale oltre che a posti auto pertinenziali ed aree di servizio (rampe e percorsi pedonali).

Verticalmente il manufatto si sviluppa per complessivi quattro piani, collegati da scale ma privi di ascensore: un interrato (garage, posti auto, locali di servizio e depositi) un piano terra adibito a fondi commerciali ed artigianali, piano primo e secondo a destinazione uffici.

Gli uffici sono unità "duplex" (sviluppate su due piani) il piano secondo (terzo fuori terra) ha accesso solo dall'unità sottostante, i vani ubicati a questo piano sono completati da ampie terrazze "a tasca".

Si precisa che il manufatto se pur "sostanzialmente" completato anche nelle finiture è privo dei cablaggi fondamentali in entrata e uscita, quindi deve essere ritenuto NON FINITO ED INAGIBILE.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via delle Giunchiglie, Tirrenia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che non vi è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e l'esatta, attuale, identificazione del bene.

I dati dell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nell'atto di mutuo erogato e corrispondono a quanto esistente all'epoca: un piccolo capannone artigianale posto al centro di un ampio resede di terreno identificato al NCEU del Comune di Pisa foglio 85 particella 90 sub. 6 zona censuaria 2 categoria C/2 classe U consistenza catastale 205 mq. superficie catastale mq. 411, rendita €. 1.058,74.

Gli identificativi delle varie unità immobiliari che compongono attualmente il bene sono riportati nell'apposita sezione.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 100/100)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 100/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il resede ove risulta edificato il bene confina a Nord ed Est con proprietà , a Sud con proprietà ad Ovest con via privata delle Giunchiglie

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	237,80 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	2,55 m	Interrato
Autorimessa	600,00 mq	670,00 mq	1,00	670,00 mq	2,55 m	Interrato
Negozi	855,70 mq	932,00 mq	1,00	932,00 mq	3,95 m	Terra
Ufficio	1276,00 mq	1497,00 mq	1,00	1497,00 mq	2,75 m	Primo e Secondo
Totale superficie convenzionale:				3354,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

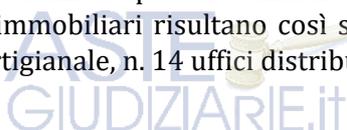
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3354,00 mq</b>	
--	-------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Su un lotto edificabile di circa 2020 mq. è stato edificato il fabbricato in oggetto per una superficie coperta di circa 1000 mq. corrispondenti a circa 3000 mq. di Superficie Utile Lorda il tutto corrispondente ad una volumetria (fuori-terra) di circa 8000 mc. suddivisi in 42 unità immobiliari con varie destinazioni oltre a tutte le parti e servizi di tipo condominiale.

Le unità immobiliari risultano così suddivise: n. 21 box e posti auto, n. 1 fondo commerciale, n. 6 fondi per attività artigianale, n. 14 uffici distribuiti tutti su due piani (duplex).



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>24/06/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URB, Fg. 85, Part. 90, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 209 Rendita € 1.079,40
Dal <b>24/06/2004</b> al <b>24/10/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URB, Fg. 85, Part. 90, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 205 Rendita € 1.079,40
Dal <b>24/10/2007</b> al <b>08/01/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URB, Fg. 85, Part. 90, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 205 Rendita € 1.058,74
Dal <b>08/01/2008</b> al <b>09/03/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URB, Fg. 85, Part. 90, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 205 Superficie catastale 411 mq Rendita € 1.058,74

Come verificato dai passaggi di proprietà al ventennio sussiste corrispondenza tra l'originaria identificazione catastale e l'attuale proprietà.



### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
URB.	85	90	12	2	C6	U	16	16 mq	99,99 €	S1	
URB.	85	90	13	2	C6	U	16	16 mq	99,99 €	S1	
URB.	85	90	14	2	C6	U	14	14 mq	87,49 €	S1	
URB.	85	90	15	2	C6	U	14	14 mq	87,49 €	S1	
URB.	85	90	16	2	C6	U	14	14 mq	87,49 €	S1	
URB.	85	90	17	2	C6	U	14	14 mq	87,49 €	S1	
URB.	85	90	18	2	C6	U	14	14 mq	87,49 €	S1	
URB.	85	90	19	2	C6	U	18	18 mq	112,48 €	S1	
URB.	85	90	20	2	C6	U	18	18 mq	112,48 €	S1	
URB.	85	90	21	2	C6	U	18	18 mq	112,48 €	S1	
URB.	85	90	22	2	C6	U	18	18 mq	112,48 €	S1	
URB.	85	90	23	2	C6	U	14	14 mq	87,49 €	S1	
URB.	85	90	24	2	C6	U	14	14 mq	87,49 €	S1	
URB.	85	90	25	2	C6	U	14	14 mq	87,49 €	S1	
URB.	85	90	26	2	C6	U	107	92 mq	668,66 €	S1	
URB.	85	90	27	2	C6	U	64	72 mq	399,94 €	S1	
URB.	85	90	28	2	C6	U	58	66 mq	362,45 €	S1	
URB.	85	90	29	2	C6	U	110	122 mq	687,4 €	S1	
URB.	85	90	30	2	C6	U	96	106 mq	599,92 €	S1	
URB.	85	90	31	2	C6	U	96	106 mq	599,92 €	S1	
URB.	85	90	32	2	C6	U	152	145 mq	949,87 €	S1	
URB.	85	90	33	2	C3	1	107	134 mq	569,19 €	T	
URB.	85	90	34	2	C3	1	107	127 mq	569,19 €	T	
URB.	85	90	35	2	C1	1	67	100 mq	1418,71 €	T	
URB.	85	90	36	2	C3	1	143	164 mq	760,69 €	T	
URB.	85	90	37	2	C3	1	144	166 mq	766,01 €	T	
URB.	85	90	38	2	C3	1	144	166 mq	766,01 €	T	
URB.	85	90	39	2	C3	1	143	173 mq	760,69 €	T	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



URB.	85	90	40	2	A10	1	3	95 mq	1560,22 €	1-2	
URB.	85	90	41	2	A10	1	3	89 mq	1560,22 €	1-2	
URB.	85	90	42	2	A10	1	1,5	32 mq	780,11 €	1	
URB.	85	90	43	2	A10	1	3,5	125 mq	1820,25 €	1-2	
URB.	85	90	44	2	A10	1	3,5	119 mq	1820,25 €	1-2	
URB.	85	90	45	2	A10	1	3,5	119 mq	1820,25 €	1-2	
URB.	85	90	46	2	A10	1	4	146 mq	2080,29 €	1-2	
URB.	85	90	47	2	A10	1	3	80 mq	1560,22 €	1-2	
URB.	85	90	48	2	A10	1	3	86 mq	1560,22 €	1-2	
URB.	85	90	49	2	A10	1	1,5	29 mq	780,11 €	1	
URB.	85	90	50	2	A10	1	3,5	120 mq	1820,25 €	1-2	
URB.	85	90	51	2	A10	1	4	130 mq	2080,29 €	1-2	
URB.	85	90	52	2	A10	1	4	125 mq	2080,29 €	1-2	
URB.	85	90	53	2	A10	1	3	113 mq	1560,22 €	1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene risultava ancora accampionato (in giusto carico alla attuale proprietà) secondo le risultanze degli atti (mutuo/acquisto e pignoramento) ma tali dati non corrispondevano alla attuale consistenza del manufatto; si è provveduto pertanto all'esatta identificazione del bene che oggi risulta accampionato in giusto conto alla proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'attribuzione di beni comuni non censibili, aree condominiali, graffatura tra immobile e area scoperta, ecc. è stato eseguito in base allo stato di fatto, all' esperienza personale e buon senso per poter arrivare ad una identificazione chiara ed univoca di tutte le unità immobiliari che, comunque, potranno essere modificate a seguito di presentazione Variante Finale, indispensabile, come specificato in altra parte delle presente relazione.

Il subalterno 11, come illustrato nell'apposita sezione, realizzato in modo palesemente difforme dalle norme, è stato accampionato nello stato di fatto in cui si trova, ma sarà ovviamente soggetto a modifiche e non è stato valutato.

La consistenza del bene ( da un punto di vista catastale) è completa anche da tutti i subalterni identificati come Beni Comuni Non Censibili, evidenziati nell'elaborato planimetrico e così specificati: sub 11, i locali visti precedentemente, sub. 54, 55 e 56 rispettivamente lo scannafosso ed i locali autoclave, sub. 57 le rampe di

accesso all'interrato e la corsia di servizio interna di distribuzione dei vari box auto, sub. 58 e 59 le scale condominiali di collegamento e lo spazio esterno pertinenziale, sub. 60 e 61 la parte di particella soggetta a realizzazione strada e marciapiedi pubblici e la fascia di 3 ml. sul lato nord soggetto a servitù di passo.



## PRECISAZIONI

La presente precisazione è relativa al processo di stima adottato.

Il processo valutativo è riferito all'ordinarietà di un bene nello stato oggettivo di manutenzione e consistenza in cui si trova in un determinato momento, quello in oggetto non è un bene "ordinario" in quanto di fatto non abitabile (non finito).

Il mercato non fornisce parametri di beni simili al nostro in quanto solitamente non vengono venduti beni non finiti, per il reperimento dei dati comparativi ci baseremo quindi sui valori di beni che per tipologia, finiture, ubicazione, ecc. sono "coerenti" con il nostro ma vendibili; dal valore complessivo così ottenuto detrarremo le spese che riteniamo congrue per la definizione dei lavori dei ripristini necessari e tutte le spese accessorie occorrenti per poter porre sul mercato ordinario il bene in questione.

Precisazioni tecniche:

- gli uffici duplex piano primo e secondo attualmente "monostanza" ad entrambi i livelli, potranno essere suddivisi in vari ambienti secondo le esigenze, ovviamente nel rispetto delle norme igienico/edilizie; per alcune destinazioni merceologiche potrebbero essere richieste prescrizioni in relazione alla normativa antincendio ed alle norme sul superamento delle barriere architettoniche a tale riguardo si fa notare che potrebbero essere necessari interventi sui box-bagno per l'adattabilità e sulle scale interne, gradevoli come "scale a giorno" ma di difficile adattabilità.

- stessa considerazione deve essere fatta per i locali artigianali/commerciali posti al piano terra ed i sottostanti locali interrati. Il progetto assentito è stato concepito (ovviamente) in modo generico si prevedeva una connessione tra i due piani in quanto ipotizzava la realizzazione di servizi/spogliatoi/ecc. al piano interrato che risultava collegato direttamente al piano terra con scala interna (difficilmente adattabile). La valutazione verrà concepita mantenendo distinti i due livelli, il potenziale acquirente avrà a disposizione uno spazio unico da allestire secondo esigenze come secondo le proprie esigenze (e normative) potrà essere realizzato (o meno) il collegamento con il piano sottostante; potranno quindi, essere vendute due unità funzionalmente indipendenti (questo principio viene applicato anche alla prima unità lato Sud (subalterni 32 e 39) ove la scala è stata installata).

Questo principio valutativo, potrà comportare la "perdita" di SLU (Superficie Utile Lorda) come da computi di progetto approvato ed il ricalcolo (comunque necessario) degli standards urbanistici specie per le superfici a parcheggio ma amplia notevolmente le possibilità di mercato, anche in considerazione del fatto che vengono posti in vendita degli spazi "vuoti/flessibili" da poter essere modulati/ampliati/personalizzati in base alle esigenze specifiche e non un prodotto preconfezionato secondo standards non sempre rispondenti alle reali esigenze di mercato.

In pratica nel passaggio Amministrativo/Edilizio di Variante Finale, descritto al punto "Regolarità Edilizia", potranno essere inserite nel progetto finale tutte quelle modifiche atte a rendere il bene commercialmente più appetibile.

Si precisa inoltre che le fasce adibite a giardino pensile, a margine delle terrazze del secondo piano fanno parte a tutti gli effetti della copertura del fabbricato e come tale è stata considerata: un bene comune condominiale come la facciata e/o la copertura; soltanto successivamente alla vendita ed in sede di compilazione tabelle millesimali e regolamento condominiale potranno essere prese decisioni diverse in relazione ad eventuali quote di proprietà esclusiva.



## PATTI

Il bene in oggetto è costituito da 42 unità immobiliari, di fatto non finite e non agibili (e quindi non utilizzate) non ci risulta pertanto che si siano costituite tra le varie unità per patti uso e consuetudine o per particolare utilizzo delle cose e/o delle parti comuni servitù e/o diritti reali ad eccezione dell'unità immobiliare attualmente identificata dal subalterno 11, locali ad uso magazzino/deposito nel piano interrato posti di fronte alla rampa lato nord.

Tali locali sono stati oggetto di Contratto preliminare di acquisto tra l'Impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). La scrittura risale al marzo 2009, era prevista una scadenza di consegna del bene promesso in vendita, ma stante la situazione tale scadenza, con accordo tra le parti, è stata più volte posticipata. (All. 3 e 4)

Da un punto di vista tecnico ritengo che al momento non ci siano presupposti validi per poter concludere tale vendita; il progetto autorizzato prevedeva nell'interrato la creazione di locali tecnici (condominali) con la proposta in essere tale locale viene trasformato di fatto in "magazzino/laboratorio" oltretutto incrementando la propria superficie a discapito di due posti auto autorizzati, sempre in relazione al progetto approvato.

La sanabilità o meno dell'intervento in questione viene trattata nell'apposita sezione, la presente costituisce esclusivamente segnalazione dell' esistenza di un patto scritto tra l'esecutato ed una terza persona che ha comportato oltretutto passaggio di denaro.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta, ad una prima impressione, ben rifinito e ben conservato ma è necessario fare delle precisazioni.

Esternamente il manufatto risulta sostanzialmente finito, murature intonacate e pitturate, manto di copertura e scossaline in lamiera di alluminio trattata con finitura "rame pre-ossidato", parapetti metallici, infissi in alluminio con vetrocamera installati a tutti i locali del piano primo e secondo oltre ad una piccola parte del piano terra, elementi in calcestruzzo a vista di buona fattura, nonostante il cantiere sia fermo da tempo il grado di manutenzione è sempre buono; ad eccezione di una piccola parte di scossalina divelta tutti gli elementi sono ben conservati e mantenuti contribuendo a dare al fabbricato una buona impressione complessiva.

Le superfici esterne: marciapiedi e zona "a verde" sono al grezzo o completamente assenti.

La parte interrata, tutta in calcestruzzo a vista, risulta sostanzialmente completata ed in buono stato di manutenzione e conservazione, non sono evidenti tracce di infiltrazioni e/o allagamenti che facciano pensare ad un cattivo funzionamento delle impermeabilizzazioni e dell'impianto di pompaggio.

Al piano terra i fondi artigianali e commerciali ad eccezione di una unità (la prima lato sud) sono al grezzo: i locali risultano intonacati ma non pitturati, privi di pavimentazione e di qualsiasi impianto (elettrico/idrico/climatizzazione), lo stato di manutenzione è comunque buono.

La scala di collegamento piano terra-primo è completamente finita quella sud, priva di rivestimento e parapetto quella nord.

Le parti comuni del piano primo sono completamente pavimentate con materiali di ottima fattura, lo stato manutentivo è ottimo.

Le unità immobiliari duplex sono perfettamente pavimentate con i bagni completi di rivestimento e sanitari, le

scaie interne di collegamento dei due livelli sono tutte montate e di ottima fattura, anche le terrazze esterne sono pavimentate, tutte le unità sono munite di portoncino blindato, in quasi tutti i locali è presente l'impianto elettrico sfilabile.

Ritengo pertanto che lo stato di manutenzione e conservazione di quanto realizzato, in base al grado di finitura raggiunto sia complessivamente buono in alcuni aspetti ottimo.

Alcune componenti necessitano di interventi manutentivi (anche urgenti) per la presenza (ad es.) di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e dalle terrazze del piano secondo, le scossaline andrebbero ripristinate, i boiler per la produzione di acqua sanitaria sostituiti in quanto quelli presenti sono completamente ossidati.

I costi dei ripristini citati, verranno computati e detratti dal valore di stima in aggiunta a tutti gli altri costi necessari per completare l'opera.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di fabbricato condominiale, risultano comuni tutte le parti strutturali ed impiantistiche tipiche delle costruzioni di questo tipo, oltre agli impianti comuni veri e propri (es. autoclave ed impianto trattamento reflui, attualmente non realizzato), sono parti comuni tutte le aree coperte e scoperte indicate nell'elaborato planimetrico che risultano a servizio di tutte e/o più unità immobiliari, comunque, come specificato in altra sezione della presente relazione, le parti comuni, il loro utilizzo e tutte le specifiche del caso come la ripartizione delle spese per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria verrà affrontato in sede di redazione tabelle millesimali da redigere post vendita.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate è emerso che sul terreno su cui è edificato il bene come riportato nell'atto di acquisto del 24 ottobre 2007, Notaio Cariello, la vendita è stata effettuata con tutti i connessi diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esercitate o subite dalla parte venditrice e dai suoi danti causa, in particolare quelle costituite con atto ai rogiti Notaio Errera del 15 maggio 1959, repertorio 55906 registrato a Pisa il 1 giugno 1959 al n. 34449 vol. 224 ed ivi trascritto il 9 giugno 1959 al n. 2758 vol. 1532 richiamate nell'atto ai rogiti Notaio Barone del 24 giugno 2004, repertorio n. 42536/8672 registrato a Pisa il 5 luglio 2004 al n. 32235, trascritto a Pisa il 6 luglio 2004 al n. 8668, tale servitù consiste in una servitù di passo perpetua di ml 3,00 lungo tutto il confine Nord (confinante ) la stessa servitù insiste sulla proprietà , in pratica il confine nord della particella in oggetto è caratterizzato da una servitù di passo della larghezza complessiva di ml. 6.

Tale servitù è evidenziata negli elaborati progettuali che hanno dato origine alla concessione specificata nella presente relazione.

Le unità immobiliari sono soggette a tutte le servitù attive e passive tipiche dei fabbricati in condominio, specie per quanto riguarda tutte le questioni impiantistiche comuni e non: adduzioni, scarichi, trattamento acque, ecc. le tabelle millesimali (come accennato precedentemente da compilarsi) potranno specificare più dettagliatamente la presenza di tali servitù all'interno del condominio, si sottolinea però in questa fase che lo scannafosso di areazione dell'interrato posto sul lato Est (contraddistinto dal Sub catastale 54) risulta, al livello interrato, come bene comune non censibile ai vari subalterni mentre, al piano terra, le griglie corrispondenti allo scannafosso, ricadendo sulle aree pertinenziali esclusive delle rispettive unità immobiliari andranno a costituire servitù.

Nell'atto che ha segnato il passaggio da . e a e viene riportato in nota che: "le venditrici garantiscono la libertà del bene da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di tutti i vincoli nascenti dall'atto privato di sottomissione a favore del Ministero della Pubblica



Istruzione autenticato dal Notaio Errera di Pisa il 20/06/1960 rep. 64826, registrato a Pisa il 25/06/1960 al n. 12641 e trascritto a Pisa il 28/06/1960 al n. 3223 vol. 1605, con il quale le signore  si impegnarono, per loro stesse e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le limitazioni in detto atto stabilite in ordine all'edificabilità del terreno in Pisa, frazione Tirrenia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In base ai disegni reperiti ed agli accertamenti (a vista) effettuati in loco si è potuto rilevare quanto segue: platea di fondazione, setti murari perimetrali contro-terra e pilastri in elevazione sono tutti in calcestruzzo armato, tale struttura si eleva anche per tutti i piano fuori terra e costituisce la struttura principale della copertura (originariamente la struttura portante della copertura era prevista in travi di legno lamellare ma è stata eseguita in calcestruzzo armato). I tamponamenti e le partizioni interne principali sono in laterizio, le suddivisioni interne che definiscono i bagni in cartongesso, internamente ed esternamente le superfici sono trattate ad intonaco civile tirato a frattazzo fine semplicemente pitturato.

I solai (di notevole spessore) sono in laterocemento con travature sempre in calcestruzzo armato. Le pavimentazioni sia delle unità immobiliari che delle zone comuni sono in ceramica di buona qualità così come di buona qualità e finitura sono i rivestimenti ed i sanitari dei bagni. Gli infissi (non presenti ovunque) sono in alluminio con vetrocamera. Il manto di copertura è realizzato in lastre di alluminio coibentato finito con effetto "rame pre-ossidato", lo stesso materiale (ma privo di coibentazione) è stato utilizzato per le scossaline

È prevista la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Il progetto prevede (e risultano realizzati) spazi condominiali per l'installazione degli impianti comuni (autoclave, ecc.).

Tutti i locali sono muniti di impianto elettrico sfilabile, le unità direzionali sono dotate di boiler autonomo (in pessimo stato di manutenzione) non si hanno notizie relative all'impianto di climatizzazione sia invernale che estiva. Il fabbricato nel suo insieme è correttamente orientato sull'asse nord-sud ed è garantito quindi un ampio irraggiamento delle facciate principali.

Come accennato i solai, ma anche le pareti esterne sono di abbondante spessore perché coibentate con pannelli isolanti, questo permetterà in abbinamento ad un impianto di climatizzazione opportuno di avere una buona/ottima efficienza energetica di tutte le unità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero; si sottolinea nuovamente però che il bene non è agibile, privo di cablaggi in entrata e uscita, anche se gran parte dell'unità immobiliari del piano primo e secondo, scala sud, da un punto di vista di finiture (pavimenti, bagni, scala interna, ecc.) possono considerarsi "finiti" non possono essere ritenuti agibili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1959	**** Omissis ****	Compavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Errera	15/05/1959	55906	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	09/06/1959	1532	2758
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/06/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio barone	24/06/2004	42536	8672
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	06/07/2004	13583	8668
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	05/07/2004	3225	
Dal 30/10/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cariello	24/10/2007	14037	3430
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	02/11/2007	25567	15102
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Ufficio Di Pisa	30/10/2007		
Dal 08/01/2008	**** Omissis ****	<b>Scrittura Privata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cariello	21/12/2007	14273	3600
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	08/01/2008	452	588
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pisa il 24/04/2009  
Reg. gen. 7998 - Reg. part. 1486  
Importo: € 4.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.400.000,00  
Rogante: Cariello  
Data: 21/04/2009  
N° repertorio: 15795  
N° raccolta: 4644

### Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 22/12/2020  
Reg. gen. 21227 - Reg. part. 14462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il progetto è stato realizzato conformemente alle norme di piano, area con destinazione "PQ2": Articolo 1.2.2.6 delle norme di Attuazione del R.U. Comune di Pisa, in particolare la Zona Urbanistica PQ2 prevede la Produzione di Beni e di Servizi, in pratica una "Zona Artigianale/Direzionale" con la possibilità di avere anche (compatibilmente con gli Standars Urbanistici interni al lotto) superficie commerciale all'ingrosso (compreso magazzini) e dettaglio.

Tra le varie prescrizioni/vincoli cui è assoggetta l'area si evidenzia la presenza del Vincolo Ambientale, quello Idrogeologico e quello Militare per la presenza del Radar della Marina Militare posto sulla "vicina" via Bigattiera Lato Mare.

L'area in oggetto fronteggia sul lato opposto della strada un'area inserita nella scheda norma del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa n. 39.1, le previsioni della scheda: artigianale, commerciale, servizi e parcheggi,



accomunano l'area su entrambi i lati della strada, come si legge nell'indirizzo di pianificazione: "con l'intervento si vuole raggiungere l'obiettivo di dotare la località di Tirrenia di un'area facilmente accessibile anche in auto da destinare ad attività commerciali, per la media distribuzione ed attività artigianali, di modesto impatto, che consenta anche il trasferimento di quegli insediamenti posti impropriamente nel tessuto residenziale e turistico di Tirrenia".

(ALL 2)



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato ha avuto inizio con il Permesso di Costruire n. 26 del 05/03/2008: opere di demolizione e nuova costruzione di fabbricato ad uso artigianale e direzionale.

Tale permesso veniva rilasciato previo ottenimento di Visti e pareri di conformità: parere di conformità con prescrizioni rilasciato dalla Marina Militare delegazione del Genio Civile per la Marina La Spezia, ufficio di Livorno prot. n. 2831 del 22/11/2006; Parere Azienda USL n. 5 di Pisa-GONIP n. 122 del 05/11/2007; Autorizzazione Paesaggistica del Dirigente del Comune di Pisa del 29/05/2007; Parere della Soprintendenza n. 2599/BN del 13/11/2007 e successiva Autorizzazione Ambientale del dirigente del Comune di Pisa del 20/12/2007; nulla Osta con prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco n. 17067 del 12/12/2007, autorizzazione allo scarico con prescrizioni rilasciata dal Comune di Pisa, Ufficio ambiente, parere dell'Ufficio Direzione Urbanistica del Comune di Pisa n. 10151/2008 del 07/03/2008; il tutto previa stipula di Convenzione atta allo scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Dopo l'ottenimento del Permesso di Costruire è stata inoltrata regolare comunicazione di inizio lavori in data 30 ottobre 2008.

Successivamente è stata presentata in data 20/10/2009 prot. 3942 nuova istanza di Permesso Costruire in Variante, al quale è seguito nuovo Permesso di Costruire in Variante n. 75 del 04/12 /2009.

In data 08/04/2013, prot. 1032 è stata presentata una SCIA atta alla comunicazione delle opere necessarie al completamento dell'intervento.

Risulta anche agli atti la Relazione Geologica e Geotecnica a firma del Geologo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta altresì deposita la pratica al Genio Civile n. 320, prot. 74914 del 13/03/2008.

Gli oneri risultano completamente pagati, in parte sono stati incassati dall'amministrazione Comunale di Pisa in maniera coatta ricorrendo all'incasso della fideiussione stipulata in base alla convenzione.

La procedura edilizia risulta ancora aperta, non essendo di fatto mai stati terminati i lavori e conseguentemente attivate tutte le procedure atte alla dichiarazione di agibilità/abitabilità del bene.

### **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.



Dalle verifiche effettuate sull'ingombro totale del fabbricato e sulle varie suddivisioni interne è emersa la sostanziale conformità di quanto realizzato con i dati di progetto, le discrepanze dimensionali rientrano nelle tolleranze di legge quindi non sussistono problematiche da dover essere considerate "insanabili" o comunque tali da richiedere una sanatoria anche perché l'Atto Amministrativo (Permesso a Costruire e seguenti) risulta ancora aperto pertanto, con una nuova comunicazione per completamento lavori ed una variante di fine lavori potranno essere inserite tutte le modifiche apportate al progetto originario compatibili con le normative vigenti in materia.

Quindi sussistono i margini per intervenire con dei lavori di riparazione/ripristino al fine di rendere l'opera completamente conforme agli atti autorizzativi e con questi ai parametri di legge.

Nel dettaglio gli interventi che risultano realizzati in difformità rispetto agli atti, ai parametri di legge e/o a prescrizioni impartite da vari Enti/Organi Competenti:

- la strada è priva di fognatura pubblica, il Permesso a Costruire è stato rilasciato a condizione che il fabbricato si dotasse di un impianto di depurazione per poter scaricare le acque reflue in acque superficiali, l'autorizzazione era stata ottenuta dall'Impresa ma i lavori non sono mai stati eseguiti, deve essere rinnovato il progetto quindi realizzare e collegare l'impianto;

- non risultano realizzate le linea vita in copertura con tutte le eventuali prescrizioni che tali realizzazioni comportano;

- non risultano effettuati i cablaggi in entrata: linea elettrica, telefonica, dati, acqua e gas (se previsto);

- non risulta realizzata la recinzione esterna anche se autorizzata;

- i dati di progetto prevedono che una certa percentuale di superficie esterna rimanga permeabile ed inoltre che su tale superficie siano piantumati alberi ad alto fusto; questa seconda condizione risulta attuabile "abbastanza semplicemente" mentre relativamente alla percentuale di superficie permeabile dalle nostre verifiche è emerso che saranno necessari lavori di demolizione di aree pavimentate per il soddisfacimento del requisito;

- in considerazione dell'altezza della falda freatica nella zona (quasi superficiale) le indicazioni relative al Rischio Idraulico Classe di Pericolosità 3a-pericolosità Medio-Bassa e la conseguente Classe di Fattibilità 3, il progetto aveva avuto la prescrizione di realizzare una vasca per la raccolta di acque meteoriche (non realizzata) dovrà essere trovata una soluzione che non impatti ulteriormente con i parametri di permeabilità.

Anche alcune unità immobiliari presentano difformità rispetto all'ultimo progetto depositato, in gran parte si tratta di piccole differenze: spessori di murature, cavedi o riquarti strutturali non disegnati, distanze tra infissi e muratura, ecc. piccole discrepanze da riportare/correggere con la Variante Finale.

È stato accertato che alcune unità immobiliari presentano all'interno partizioni leggere (cartongesso) a suddividere i "mono-vani" previsti nel progetto in più locali, per tali partizioni è prevista la rimozione (computata nei costi da sottrarre dalla valutazione) in quanto incompatibili con la destinazione di progetto e per il fatto che si sono creati comunque vani con caratteristiche non compatibili con gli standards igienico-edilizi. Relativamente al soddisfacimento degli standards igienico-sanitari-edilizi si evidenzia che un monolocale-ufficio posto al piano primo accesso da scala Nord (Sub. 49) non è dotato di antibagno, dovranno essere adottate azioni riparatorie per adeguarlo ai parametri o operare un cambiamento con una destinazione compatibile.

Relativamente alle destinazioni si sottolinea che le unità immobiliari duplex (uffici) sono state dotate di predisposizione impianti cucina e molti terminali elettrici sono palesemente predisposti "a servire" delle camere e non degli uffici; tale predisposizione non è in contrasto con le norme (se non con il buon senso), i terminali elettrici possono sempre essere variati se non ritenuti coerenti e funzionali con un ufficio, la predisposizione della cucina (fatte salve tutte le norme igienico sanitarie e prevenzione incendi) può essere ritenuta compatibile in quanto può essere prevista una "kitchenette" all'interno di un ufficio con più persone.

Come accennato in altra sezione della presente relazione, anche le scale interne degli uffici duplex potrebbero dover essere soggette a modifiche per adeguamenti dovuti al superamento delle barriere architettoniche.

Nella elencazione/evidenziazione delle opere realizzate in difformità al progetto assentito (ma comunque mantenibili in essere e "sanabili" con la variante finale) si sottolinea la realizzazione dello spessore dei solai inter-piano (aggiustabile adducendo a miglioramento delle caratteristiche di isolamento) e le altezze utili dei vani del secondo piano (sottotetto) maggiori di quanto previsto nel progetto pur rimanendo al di sotto dell'altezza max consentita, in questo caso dovrà essere (probabilmente) realizzato un controsoffitto "strutturale" per riportare le altezze Max e min interne nei limiti consentiti e computati.



Quanto evidenziato nel paragrafo "Patti" relativamente alla diversa distribuzione e destinazione di un locale tecnico nell'interrato (All. 3 e 4) potrà essere modificato in modo che consistenza e destinazione torni ad essere compatibile con le destinazioni di piano e con i parametri di progetto.

In pratica da un punto vista tecnico-amministrativo quello in oggetto dovrà essere trattato come un qualsiasi progetto in corso d'opera, dovranno essere evidenziate le criticità (totalmente o in gran parte evidenziate) operare trasformazioni e/o ripristini ove l'opera non sia compatibile e redigere una variante finale per procedere alla fine lavori, questo tecnicamente comporterà anche la revisione dei progetti strutturali ed impiantistici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari costituenti il manufatto in oggetto, per le ragioni espresse ripetutamente nella presente perizia, non si sono (ovviamente) mai costituite in condominio, non ci sono quindi vincoli od oneri condominiali da soddisfare.

Si evidenzia però in questa sezione che la formazione dei subalterni catastali e la conseguente creazione dell'elaborato planimetrico, sono concepiti esclusivamente ai fini della presente perizia, una eventuale vendita, con conseguente indispensabile compilazione delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio, potrebbe portare anche alla necessità delle riconfigurazioni catastali, specie per quanto riguarda l'elaborato planimetrico in particolare per quanto attiene "le parti comuni".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene è costituito da 42 (quarantadue) unità immobiliari di varie categorie: fondi artigianali e commerciali, uffici e numerosi posti auto coperti (da vincolare con atto d'obbligo alle varie unità immobiliari) oltre a spazi e locali tecnici condominiali.

Tutte le unità sono autonome, ben identificate fisicamente e catastalmente ma di fatto non finite e non agibili quindi non vendibili come lotti autonomi.

Il bene per essere reso agibile necessita di interventi a livello generale e sulle singole unità impossibili da quantificare e ripartire al momento attuale, pertanto, verrà posto in vendita in lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via delle Giunchiglie, Tirrenia  
Oggetto della presente stima è l'intero fabbricato di nuova costruzione formato da 42 unità immobiliari con varie destinazioni, posto in Tirrenia (Pi) via delle Giunchiglie; la strada non asfaltata, priva di marciapiedi ed illuminazione pubblica è la prima a destra giungendo da Pisa e procedendo verso il centro di Tirrenia (All.1 Ubicazione). La zona è priva di parcheggi. Negozi e servizi di prima necessità si trovano nel vicino centro di Tirrenia, mentre a poche centinaia di metri dal fabbricato in oggetto c'è un piccolo supermercato COOP. Urbanisticamente il fabbricato in oggetto (con altri di un comprensorio mai realizzato) doveva essere al centro di un nuovo polo commerciale/direzionale a supporto

dell'intera cittadina balneare (All.2 Inquadramento Urbanistico) ma ad oggi, lungo via Delle Giunchiglie si trovano solo alcune piccole attività artigianali, un deposito-vendita di materiali edili ed il Centro Raccolta Differenziata della Geofor. Il fabbricato dalla forma planimetrica e volumetrica semplice è posto al centro di un lotto di forma regolare, il progetto prevede che le aree scoperte siano in parte adibite a verde privato e/o condominiale oltre che a posti auto pertinenziali ed aree di servizio (rampe e percorsi pedonali). Verticalmente il manufatto si sviluppa per complessivi quattro piani, collegati da scale ma privi di ascensore: un interrato (garage, posti auto, locali di servizio e depositi) un piano terra adibito a fondi commerciali ed artigianali, piano primo e secondo a destinazione uffici. Gli uffici sono unità "duplex" (sviluppate su due piani) il piano secondo (terzo fuori terra) ha accesso solo dall'unità sottostante, i vani ubicati a questo piano sono completati da ampie terrazze "a tasca". Si precisa che il manufatto se pur "sostanzialmente" completato anche nelle finiture è privo dei cablaggi fondamentali in entrata e uscita, quindi deve essere ritenuto NON FINITO ED INAGIBILE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 90, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 18, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 22, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 23, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 24, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 32, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 49, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 51, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 52, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 2.465.190,00

Premessa: per ragioni legate esclusivamente alla piattaforma "procedure.it" avendo considerato un lotto unico il programma fornisce una valutazione che risulta semplificata (somma della superficie convenzionale totale posta in vendita x un solo valore unitario) ma il valore/medio/unitario riportato in tabella è frutto di un calcolo analitico in base alle destinazioni specifiche ed ai relativi valori unitari di mercato.

Per la determinazione dei valori unitari medi non è stato possibile procedere con una valutazione analitica per mancanza di dati certi, in quanto non sono stati reperiti atti reali di beni simili ubicati in questa zona per procedere secondo il MCA (Market Comparison Approach) pertanto il metodo di stima adottato è stato quello "comparativo classico" che, in questo caso ed in questo particolare momento del mercato immobiliare, più rispondente alla realtà. L'indisponibilità di dati relativi ad atti di beni simili, certamente non ci stupisce: Tirrenia è un piccolo centro turistico-balneare che conta stabilmente circa 3000 abitanti; i servizi presenti sono commisurati ai residenti ma comunque sufficienti a coprire le richieste nel periodo estivo, è ovvio che non vi sia richiesta di mercato di fondi per attività commerciali-artigiani e uffici in un mercato di fatto saturo (sono attualmente reperibili vari fondi commerciali nel centro di Tirrenia). Il progetto in essere è nato sulla spinta di un piano urbanistico di più ampio respiro che doveva veder nascere un nuovo Polo Commerciale-Direzionale alle porte di Tirrenia, con parcheggi ed infrastrutture di vario tipo, il volano dell'operazione doveva essere il trasferimento/ampliamento del supermarket COOP in sostituzione della vecchia e dismessa discoteca "Frumpy" l'operazione non è mai iniziata e quella che doveva essere la strada "di spina" al "Nuovo



Centro", via delle Giunchiglie, continua a non essere asfaltata, priva di sottoservizi e di illuminazione pubblica. Prevedere circa 1500 mq. di uffici a Tirrenia forse è stata una scelta azzardata al momento del progetto, oggi, con il mercato degli uffici saturo anche a Pisa e zone limitrofe diventa difficile una sua collocazione.

Pertanto i valori unitari comparativi sono stati quelli reperiti nel Bollettino OMI (Agenzia delle Entrate) opportunamente ricalibrati in base alle considerazioni espresse, alle caratteristiche oggettive del bene e del sito ove è ubicato, dal valore complessivo sono stati detratti tutti i costi (stimati) per rendere il bene agibile/abitabile e quindi idoneo ad essere immesso sul mercato immobiliare ordinario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Pisa (PI) - Via delle Giunchiglie, Tirrenia	3354,00 mq	735,00 €/mq	€ 2.465.190,00	100,00%	€ 2.465.190,00
				Valore di stima:	€ 2.465.190,00

Valore di stima: € 2.465.190,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	300000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%

**Valore finale di stima: € 2.000.000,00**

Il metodo di stima e tutte le altre considerazioni sulla determinazione del valore finale assunto sono espressamente riportate nelle apposite sezioni. Per le motivazioni espresse, lavori non finiti, allacci da effettuare, ripristini di situazioni edilizie non perfettamente a norma, ecc. con le relative spese tecniche pertinenti si è ritenuto congruo decurtare dal valore di stima calcolato l'importo di €. 300.000,00; sul valore così ricalcolato è stata effettuata una ulteriore detrazione del 6% per mancanza di garanzie.

L'importo ottenuto è stato arrotondato per difetto.



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 11/02/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pardini Carlo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - ubicazione e ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIE URBANISTICHE
- ✓ N° 3 Altri allegati - SCRITTURA PRIVATA TRA PARTI
- ✓ N° 4 Altri allegati - GRAFICI ALLEGATI ALLA SCRITTURA PRIVATA
- ✓ N° 5 Foto - FOTO ESTERNI
- ✓ N° 6 Foto - FOTO INTERNI
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - PIANTE
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - PROSPETTI E SEZIONI
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - DOCUMENTI CATASTALI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via delle Giunchiglie, Tirrenia  
Oggetto della presente stima è l'intero fabbricato di nuova costruzione formato da 42 unità immobiliari con varie destinazioni, posto in Tirrenia (Pi) via delle Giunchiglie; la strada non asfaltata, priva di marciapiedi ed illuminazione pubblica è la prima a destra giungendo da Pisa e procedendo verso il centro di Tirrenia (All.1 Ubicazione). La zona è priva di parcheggi. Negozi e servizi di prima necessità si trovano nel vicino centro di Tirrenia, mentre a poche centinaia di metri dal fabbricato in oggetto c'è un piccolo supermercato COOP. Urbanisticamente il fabbricato in oggetto (con altri di un comprensorio mai realizzato) doveva essere al centro di un nuovo polo commerciale/direzionale a supporto dell'intera cittadina balneare (All.2 Inquadramento Urbanistico) ma ad oggi, lungo via Delle Giunchiglie si trovano solo alcune piccole attività artigianali, un deposito-vendita di materiali edili ed il Centro Raccolta Differenziata della Geofor. Il fabbricato dalla forma planimetrica e volumetrica semplice è posto al centro di un lotto di forma regolare, il progetto prevede che le aree scoperte siano in parte adibite a verde privato e/o condominiale oltre che a posti auto pertinenziali ed aree di servizio (rampe e percorsi pedonali). Verticalmente il manufatto si sviluppa per complessivi quattro piani, collegati da scale ma privi di ascensore: un interrato (garage, posti auto, locali di servizio e depositi) un piano terra adibito a fondi commerciali ed artigianali, piano primo e secondo a destinazione uffici. Gli uffici sono unità "duplex" (sviluppate su due piani) il piano secondo (terzo fuori terra) ha accesso solo dall'unità sottostante, i vani ubicati a questo piano sono completati da ampie terrazze "a tasca". Si precisa che il manufatto se pur "sostanzialmente" completato anche nelle finiture è privo dei cablaggi fondamentali in entrata e uscita, quindi deve essere ritenuto NON FINITO ED INAGIBILE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 90, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 18, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 22, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 23, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 24, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 32, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 49, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 51, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 52, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: il progetto è stato realizzato conformemente alle norme di piano, area con destinazione "PQ2": Articolo 1.2.2.6 delle norme di Attuazione del R.U. Comune di Pisa, in particolare la Zona Urbanistica PQ2 prevede la Produzione di Beni e di Servizi, in pratica una "Zona Artigianale/Direzionale" con la possibilità di avere anche (compatibilmente con gli Standards Urbanistici interni al lotto) superficie commerciale all'ingrosso (compreso magazzini) e dettaglio. Tra le varie prescrizioni/vincoli cui è assoggetta l'area si evidenzia la presenza del Vincolo Ambientale, quello



Idrogeologico e quello Militare per la presenza del Radar della Marina Militare posto sulla "vicina" via Bigattiera Lato Mare. L'area in oggetto fronteggia sul lato opposto della strada un'area inserita nella scheda norma del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa n. 39.1, le previsioni della scheda: artigianale, commerciale, servizi e parcheggi, accomunano l'area su entrambi i lati della strada, come si legge nell'indirizzo di pianificazione: "con l'intervento si vuole raggiungere l'obiettivo di dotare la località di Tirrenia di un'area facilmente accessibile anche in auto da destinare ad attività commerciali, per la media distribuzione ed attività artigianali, di modesto impatto, che consenta anche il trasferimento di quegli insediamenti posti impropriamente nel tessuto residenziale e turistico di Tirrenia". (ALL 2)

**Prezzo base d'asta: € 2.000.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 243/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000.000,00**



<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - Via delle Giunchiglie, Tirrenia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 90, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 18, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 22, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 23, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 24, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 32, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 46, Zc. 2,	<b>Superficie</b>	3354,00 mq



	<p>Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 49, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 51, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 52, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 85, Part. 90, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A10</p>		
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il bene si presenta, ad una prima impressione, ben rifinito e ben conservato ma è necessario fare delle precisazioni. Esternamente il manufatto risulta sostanzialmente finito, murature intonacate e pitturate, manto di copertura e scossaline in lamiera di alluminio trattata con finitura "rame pre-ossidato", parapetti metallici, infissi in alluminio con vetrocamera installati a tutti i locali del piano primo e secondo oltre ad una piccola parte del piano terra, elementi in calcestruzzo a vista di buona fattura, nonostante il cantiere sia fermo da tempo il grado di manutenzione è sempre buono; ad eccezione di una piccola parte di scossalina divelta tutti gli elementi sono ben conservati e mantenuti contribuendo a dare al fabbricato una buona impressione complessiva. Le superfici esterne: marciapiedi e zona "a verde" sono al grezzo o completamente assenti. La parte interrata, tutta in calcestruzzo a vista, risulta sostanzialmente completata ed in buono stato di manutenzione e conservazione, non sono evidenti tracce di infiltrazioni e/o allagamenti che facciano pensare ad un cattivo funzionamento delle impermeabilizzazioni e dell'impianto di pompaggio. Al piano terra i fondi artigianali e commerciali ad eccezione di una unità (la prima lato sud) sono al grezzo: i locali risultano intonacati ma non pitturati, privi di pavimentazione e di qualsiasi impianto (elettrico/idrico/climatizzazione), lo stato di manutenzione è comunque buono. La scala di collegamento piano terra-primo è completamente finita quella sud, priva di rivestimento e parapetto quella nord. Le parti comuni del piano primo sono completamente pavimentate con materiali di ottima fattura, lo stato manutentivo è ottimo. Le unità immobiliari duplex sono perfettamente pavimentate con i bagni completi di rivestimento e sanitari, le scale interne di collegamento dei due livelli sono tutte montate e di ottima fattura, anche le terrazze esterne sono pavimentate, tutte le unità sono munite di portoncino blindato, in quasi tutti i locali è presente l'impianto elettrico sfilabile. Ritengo pertanto che lo stato di manutenzione e conservazione di quanto realizzato, in base al grado di finitura raggiunto sia complessivamente buono in alcuni aspetti ottimo. Alcune componenti necessitano di interventi manutentivi (anche urgenti) per la presenza (ad es.) di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e dalle terrazze del piano secondo, le scossaline andrebbero ripristinate, i boiler per la produzione di acqua sanitaria sostituiti in quanto quelli presenti sono completamente ossidati. I costi dei ripristini citati, verranno computati e detratti dal valore di stima in aggiunta a tutti gli altri costi necessari per completare l'opera.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Oggetto della presente stima è l'intero fabbricato di nuova costruzione formato da 42 unità immobiliari con varie destinazioni, posto in Tirrenia (Pi) via delle Giunchiglie; la strada non asfaltata, priva di marciapiedi ed illuminazione pubblica è la prima a destra giungendo da Pisa e procedendo verso il centro di Tirrenia (All.1 Ubicazione). La zona è priva di parcheggi. Negozi e servizi di prima necessità si trovano nel vicino centro di Tirrenia, mentre a poche centinaia di metri dal fabbricato in oggetto c'è un piccolo supermercato COOP. Urbanisticamente il fabbricato in oggetto (con altri di un comprensorio mai realizzato) doveva essere al centro di un nuovo polo commerciale/direzionale a supporto dell'intera cittadina balneare (All.2 Inquadramento Urbanistico) ma ad oggi, lungo via Delle Giunchiglie si trovano solo alcune piccole attività artigianali, un deposito-vendita di materiali edili ed il Centro Raccolta Differenziata della Geofor. Il fabbricato dalla forma planimetrica e volumetrica semplice è posto al centro di un lotto di forma regolare, il progetto prevede che le aree scoperte siano in parte adibite a verde privato e/o condominiale oltre che a posti auto pertinenziali ed aree di servizio (rampe e percorsi pedonali). Verticalmente il manufatto si sviluppa per complessivi quattro piani, collegati da scale ma privi di ascensore: un interrato (garage, posti auto, locali di servizio e depositi) un piano terra adibito a fondi commerciali ed artigianali, piano primo e secondo a destinazione uffici. Gli uffici sono unità "duplex" (sviluppate su due piani) il piano secondo (terzo fuori terra) ha accesso solo dall'unità sottostante, i vani ubicati a questo piano sono completati da ampie terrazze "a tasca". Si precisa che il manufatto se pur "sostanzialmente" completato anche nelle finiture è privo dei cablaggi fondamentali in entrata e uscita, quindi deve essere ritenuto NON FINITO ED INAGIBILE.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

