

ASTE GIUDIZIARIE.it  
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bargellini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2018 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE.it  
[Redacted]  
Codice fiscale: [Redacted]  
Partita IVA: [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

contro

[Redacted]  
Codice fiscale: [Redacted]  
Partita IVA: [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

LA PRESENTE PERIZIA SOSTITUISCE IN TOTO QUELLA PRESENTATA  
IN DATA 06-08-2018 ED ACCETTATA IN DATA 07-08-2018

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it  
19-10-2020



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 e da piazza Kolbe (retro SUPERAL), piano T.-1° .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 , piano T.-1° .....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	12
Patti .....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13



Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2018 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22





## INCARICO

All'udienza del 03/07/2018, il sottoscritto Arch. Bargellini Roberto, con studio in Via Della Pietra, 37 - 56021 - Cascina (PI), email robertobargellini@gmail.com, PEC roberto.bargellini@archiworldpec.it, Tel. 320 3533332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 10-09-2020 veniva autorizzato a presentare agli uffici della Agenzia delle Entrate sez-catastale frazionamento in due unità del bene sottoposto a esecuzione.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 e da piazza Kolbe (retro SUPERAL), piano T.-1°
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 e da piazza Kolbe (retro SUPERAL), piano T.-1°

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A CALCINAIA (PI) - TOSCOROMAGNOLA N°282 E DA PIAZZA KOLBE (RETRO SUPERAL), PIANO T.-1°**

Complesso immobiliare ad uso attività commerciale, costituito nel suo insieme da un fabbricato elevato su due piani fuori terra da una zona adibita ad attività commerciale, uffici, servizi igienici, e magazzini. Allo stato attuale la superficie complessiva è pari a mq.1960,84 di cui mq.1382 al P.T. e 255,0 al P 1° altezza max :PT 3,65 ml -P1°2,90 . L'autorizzazione commerciale alla vendita rilasciata dal Comune di Calcinaia del 21-08-81 e succ.28/05/13 è per mq 1000,00 ,che si sviluppano al solo piano terra .

Al piano terra e primo per mq 335 e 255 cadauno si sviluppano due locali magazzini. Al Piano terra si sviluppa un'area trapezoidale di mq 47,0 destinata a bagni .Sul lato est è presente un'area destinata ad ingresso comune fra i sub 6 e 7 . L'accesso ai magazzini al piano terra avviene tramite aperture poste sul retro lato nord e dall'elemento trapezoidale sul lato est .L'accesso al magazzino del piano primo avviene sia con l'utilizzo di un montacarichi interno da cui si accede dal magazzino del piano terra che da un piccolo corridoio di fronte al magazzino lato ovest. E' parte del lotto l'area a comune che corre dalla via toscoromagnola sul lato sud e di fianco al fabbricato sul lato est e ovest e l'area a cui si accede da uno stradello sul lato nord ;il tutto destinato a parcheggio comune per il sub 6 e 7 , il tutto per mq 2300 circa .E'parte del lotto l'area a comune con destinata ad ingresso dal lato est (piazza Kolbe retro superal)che serve per accedere ai locali ,al Piano terra e al Piano primo del sub 6 e su.7 .Resta a comune anche la scala di sicurezza esterna posta sul lato nord che serve sia il magazzino del sub 7 che al sub 6 .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CALCINAIA (PI) -  
TOSCOROMAGNOLA N°282 , PIANO T.-1°**

Complesso immobiliare ad uso attività commerciale, costituito nel suo insieme da un fabbricato elevato su due piani fuori terra da una zona adibita ad attività commerciale, uffici, servizi igienici, e magazzini. Allo stato attuale la superficie occupata è pari a mq. 3.231,0 di cui mq. 945,0 al P.T. e 2.286 al P. 1° altezza max : PT 3,65 ml - P1° 2,90. L'autorizzazione commerciale alla vendita rilasciata dal Comune di Calcinaia del 21-08-81 e succ. 18-12-12 è per mq 500,00, che si sviluppano al piano terra mq. 300,00 al P. 1° mq. 200,0. In totale 2731 mq sono autorizzati a magazzino bagni e cassa, mq 500 per superficie di vendita. E' parte del lotto l'area a comune che corre dalla via Tosco Romagnola sul lato sud e di fianco al fabbricato sul lato est e ovest e l'area a cui si accede da uno stradello sul lato nord; il tutto destinata a parcheggio comune per il sub 6 e 7 per mq 2300 circa. E' parte del lotto l'area a comune destinata ad ingresso dal lato est (piazza Kolbe retro superal) che serve per accedere ai locali al Piano terra e al Piano primo dei sub 6 e su. 7. Resta a comune anche la scala di sicurezza esterna posta sul lato nord che serve sia il magazzino del sub 7 che al sub 6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**-Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 e da piazza Kolbe (retro SUPERAL), piano T.-1°**

**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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## CONFINI

Magazzino :lato nord area a comune sub 5 ,lato sud area a comune sub 4, lato ovest [REDACTED] lato est parcheggio piazza Kolbe e retro [REDACTED]

Locali di vendita :Lato sud con sub 7,lato nord con area a comune sub 4 ,lato ovest [REDACTED] lato est parcheggio piazza Kolbe e retro [REDACTED]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	1000,00 mq	1150,00 mq	1,00	1150,00 mq	3,65 m	terra
Magazzino	335,00 mq	385,00 mq	1,00	385,00 mq	3,65 m	terra
bagni	47,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,65 m	terra
Magazzino	255,00 mq	293,00 mq	1,00	293,00 mq	2,90 m	primo
Totale superficie convenzionale:				1882,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1882,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene censito al foglio 18 mappale 29 sub.3 deriva dai subalterni 1 e 2 per variazione del 04-03-2003 ,protocollo n.40195 ,per fusione , ampliamento ,e demolizione parziale;i subalterni 1 e 2 derivano dal mappale 29.

**DIVISIONE e nuova rendita del 15/10/2020 protocollo n. PI0054208 in atti dal 6/10/2020**  
**DIVISIONE (n. 24776.1/2020)**

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	29	6		DB				20497,2 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PRECISAZIONI**

Non è stato necessario richiedere al Comune di Calcinaia una nuova autorizzazione al frazionamento in quanto era già stato previsto nella SCIA 6/2014 del 20-02-2014 Riorganizzazione Interna, **frazionamento**, abbattimento barriere architettoniche;

**PATTI**

L'immobile costituente il lotto 1 è stato oggetto di cessione di ramo di azienda. La società [REDACTED] con atto del 10 aprile 2013 del notaio Vittorio di Vella, registrato a San Miniato in data 11-4-2013 ha ceduto alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. e registro delle Imprese di [REDACTED] n° [REDACTED], in affitto il ramo dell'azienda avente per attività di commercio di elettrodomestici, televisori, Hi.fi, computer, e relativi accessori esercitato su una superficie di vendita al pubblico di 1000 mq. Con ampio potere (art.14 dell'atto) di poter subaffittare il ramo di azienda. La durata dell'affitto è stato stabilito (art.4) in anni 15. Il canone annuo (art.5) è stato convenuto in euro **72.000,00** oltre iva per legge da versarsi in rate mensili posticipate di € 6.000 oltre iva ogni 20 del mese.

La società [REDACTED] ha subaffittato il ramo di azienda con atto redatto in data 16-04-2013 dal Notaio dott. Giuseppe Marcello Mariani, registrato a Firenze il 29-04-2013, alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. numero di iscrizione Registro Imprese [REDACTED]. Il subaffitto ha la durata di anni 15 (art.2).

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'Immobile è da considerarsi "Buono".

**PARTI COMUNI**

Area a comune destinata ad ingresso dal lato est (piazza Kolbe retro superal) che serve per accedere ai locali di vendita al piano 1° e al Piano terra di mq.207.(sub 4)

Area a comune che corre dalla via toscano romagnola sul lato sud, nord e di fianco al fabbricato sul lato est e ovest destinata a parcheggio auto per un totale di mq 2300,0 circa (sub 5). Al catasto i beni di cui sopra sono censiti come bene non censibile sub 5 area esterna destinata a parcheggio e sub 4 atrio di ingresso al P.T per accesso ai sub 6 e 7. Resta a comune anche la scala di sicurezza esterna posta sul lato nord che serve sia il magazzino del lotto 1 che al lotto 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni :In Cemento Armato;  
Esposizione: Nord-est-ovest;  
Altezza interna utile:P.T&.3,65 -P.1° 2,90;  
Str. verticali: Pilastrini e Pannelli prefabbricati in CAV;  
Solai: prefabbricati in CAV;  
Copertura: Piana ;  
Pareti esterne ed interne: Pannelli prefabbricati in CAV;  
Pavimentazione interna: in gres ceramico-in pavimentazione tipo industriale;  
Infissi esterni ed interni: in metallo;  
Scale: in muratura rivestite in marmo trani;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.)  
Terreno esclusivo: esclusivo per carico e scarico merci  
Terreno in comune per parcheggio scoperto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui al sub 6 è occupato in subaffitto dalla società [REDACTED] che ha sede in [REDACTED]. In virtù dell'atto del 16-04-2013 registrato a Firenze in data 29-04-2013 n.7376 redatto dal notaio Dott. Giuseppe Marcello Mariani con la società [REDACTED] originaria titolare della acquisizione del ramo di azienda come da atto del 10-04-2013 redatto dal notaio Vittorio di Lella reg.a San Miniato il 11-04-2013 n.1002 serie IT.

Il contratto di subaffitto tra [REDACTED] e [REDACTED] ha una durata di 15 anni con decorrenza dal giorno 16-04-2013 e con scadenza al giorno 16-04-2028.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene (f.18 mapp.29 su.3 cat.D/8 )è pervenuto alla società [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per costituzione della società di cui sopra ,mediante atto privato autenticato dal notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 27-09-1993 rep.323862 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa il 20-10-1993 al n.7080 del registro particolare per le trascrizioni. Nell'ultimo ventennio i beni di cui sopra non hanno formato oggetto di donazione da parte di persone viventi o decedute da meno di un decennio.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 04/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Pisa il 04/06/2009  
Reg. gen. 10978 - Reg. part. 2069  
Importo: € 5.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a PISA il 08/07/2013  
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 1622  
Importo: € 350.000,00  
A favore di [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a PISA il 09/10/2013  
Reg. gen. 14849 - Reg. part. 2322  
Importo: € 500.000,00  
A favore di [REDACTED]
- **Decreto ammissione Concordato preventivo** derivante da decreto Tribunale di Pisa  
Iscritto a Pisa il 09/10/2014  
Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10431  
Importo: € 0,00
- **Ipoteca per concessione amministrativa** derivante da cartella esattoriale  
Iscritto a Pisa il 06/12/2016  
Reg. gen. 21406 - Reg. part. 3800  
Importo: € 4.082.276,06  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento immobiliare** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 13/02/2018  
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 1746  
Importo: € 0,00  
A favore di [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura sub 6 Urbanisticamente secondo il vigente P.R.G. del Comune di Calcinaia si trova in una classificazione D2 INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI CONSOLIDATI.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

C.E. 8 del 23-02-1982 pratica 37/81 rilasciata a [REDACTED] per costruzione fabbricato artigianale ;  
 C.E. 531-99 del 12-04-1999 condono pratica 350/85 costruzione locali uso magazzino ;  
 C.E. 26 del 13-7-1799 prat.109/97 rilasciata a [REDACTED] ampliamento fabbricato ;  
 DIA 75/2002 Variante e fine dei lavori;  
 SCIA 18/201\3 del 1-03-2013 Riorganizzazione Interna ;  
 SCIA 6/2014 del 20-02-2014 Riorganizzazione Interna ,**frazionamento** ,abbattimento barriere architettoniche;  
 Agibilità 55/2012 del 10-11-2012 ;

### 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.

Rispetto alle autorizzazioni lo stato dei luoghi non è corrispondente alle autorizzazioni rilasciate e alle vigenti norme in materia ed in particolare:

Non esistono abbattimenti alle barriere architettoniche che consentano di accedere al Piano primo dalla scala a comune con il lotto 2 che è collocata di fronte all'ingresso dal piazzale Kolbe (retro [REDACTED]);

Non sono presenti idonei locali ad uso spogliatoio , servizi e mensa per i dipendenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
 Non ci sono vincoli ed oneri condominiali





## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 , piano T.-1°

### 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

### CONFINI

lato nord con sub 6 , lato sud area a comune sub 5 ,lato ovest [REDACTED] ,lato est Parcheggio piazza Kolbe e retro [REDACTED]

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	300,00 mq	345,00 mq	1,00	345,00 mq	3,65 m	piano terra
Magazzino	645,00 mq	740,00 mq	1,00	740,00 mq	3,65 m	terreno
Negoziò	200,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	2,90 m	piano primo
Magazzino	2086,00 mq	2350,00 mq	1,00	2350,00 mq	2,90 m	piano primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3665,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3665,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Il bene censito al foglio 18 mappale 29 sub.3 deriva dai subalterni 1 e 2 per variazione del 04-03-2003 ,protocollo n.40195 ,per fusione , ampliamento ,e demolizione parziale;i subalterni 1 e 2 derivano dal mappale 29.**DIVISIONE e nuova rendita del 15/10/2020 protocollo n. PI0054208 in atti dal 6/10/2020 DIVISIONE (n. 24776.1/2020)**



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	29	7		D8				39409,8 €	terra- primo	

*Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

Non è stato necessario richiedere al Comune di Calcinaia una nuova autorizzazione al frazionamento in quanto era già stato previsto nella SCIA 6/2014 del 20-02-2014 Riorganizzazione Interna ,**frazionamento** ,abbattimento barriere architettoniche;

## PATTI

L'immobile costituente il lotto 2 è stato oggetto di cessione di ramo di azienda .La società [REDACTED] con atto del 16 dicembre 2013 del notaio Mario Marinella ,registrato a Pontedera in data 27-12-2013 ha ceduto alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. e registro delle Imprese di [REDACTED] n° [REDACTED] ,in affitto il ramo dell'azienda avente per attività di commercio di mobili,casalinghi,gioccattoli,articoli da regalo,tessuti,articoli di abbigliamento in genere ,calzature e relativi accessori esercitato su una





superficie di vendita al pubblico di 500 mq. Con ampio potere (art.14 dell'atto) di poter subaffittare il ramo di azienda. La durata dell'affitto è stato stabilito (art.4 ) in anni 15 .Il canone annuo (art.5) è stato convenuto in euro 60.000,00 oltre iva per legge da versarsi in rate mensili posticipate di € 5.000 oltre iva ogni 20 del mese.

La società [REDACTED] ha subaffittato il ramo di azienda con atto redatto in data 01-3-2014 dal Notaio dott. Anna Maria Mondani , alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. numero di iscrizione Registro Imprese [REDACTED] .Il subaffitto ha la durata di anni 15

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'Immobile è da considerarsi "Buono".

### PARTI COMUNI

Area a comune destinata ad ingresso dal lato est (piazza Kolbe retro superal) che serve per accedere ai locali di vendita al piano 1° e al Piano terra di mq.207.(sub 4)  
Area a comune che corre dalla via toscano romagnola sul lato sud,nord e di fianco al fabbricato sul lato est e ovest destinata a parcheggio auto per un totale di mq 2300,0 circa (sub 5) . Al catasto i beni di cui sopra sono censiti come bene non censibile Foglio 18 part. 29 sub 5 area esterna destinata a parcheggio e sub 4 atrio di ingresso al P.T per accesso ai sub 6 e 7 .Resta a comune anche la scala di sicurezza esterna posta sul lato nord che serve sia il magazzino del lotto 1 che al lotto 2 .

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni :In Cemento Armato;  
Esposizione: Nord-est-ovest;  
Altezza interna utile:P.T 3.00 „3,65 -P.1° 2,90;  
Str. verticali: Pilastri e Pannelli prefabbricati in CAV;  
Solai: prefabbricati in CAV;  
Copertura: Piana ;  
Pareti esterne ed interne: Pannelli prefabbricati in CAV;  
Pavimentazione interna: in gres ceramico-in pavimentazione tipo industriale;  
Infissi esterni ed interni: in metallo;  
Scale: in muratura rivestite in marmo trani;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.)  
Terreno in comune per parcheggio scoperto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui al lotto 2 è occupato in subaffitto dalla società [REDACTED] che ha sede in [REDACTED]. In virtù dell'atto del 01-03-2014 rep 885/723 redatto dal notaio Dott.ressa Annamaria Mondiani con la società [REDACTED] originaria titolare della acquisizione del ramo di azienda come da atto del 16-12-2013 redatto dal notaio Mario Marinella reg.a Pontedera il 27-12-2013 n.4062 serie IT.

Il contratto di subaffitto tra [REDACTED] e [REDACTED] ha una durata di 15 anni con decorrenza dal giorno 01.03-2014 e con scadenza al giorno 28-02-2029.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene (f.18 mapp.29 su.3 cat.D/8 ) è pervenuto alla società [REDACTED], dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per costituzione della società di cui sopra, mediante atto privato autentificato dal notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 27-09-1993 rep.323862 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa il 20-10-1993 al n.7080 del registro particolare per le trascrizioni. Nell'ultimo ventennio i beni di cui sopra non hanno formato oggetto di donazione da parte di persone viventi o decedute da meno di un decennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 04/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Pisa il 04/06/2009  
Reg. gen. 10978 - Reg. part. 2069  
Importo: € 5.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a PISA il 08/07/2013  
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 1622  
Importo: € 350.000,00  
A favore di [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a PISA il 09/10/2013  
Reg. gen. 14849 - Reg. part. 2322  
Importo: € 500.000,00  
A favore di [REDACTED]
- **Decreto ammissione Concordato preventivo** derivante da decreto Tribunale di Pisa  
Iscritto a Pisa il 09/10/2014  
Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10431  
Importo: € 0,00



- **Ipoteca per concessione amministrativa** derivante da cartella esattoriale

Iscritto a Pisa il 06/12/2016  
Reg. gen. 21406 - Reg. part. 3800  
Importo: € 4.082.276,06  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Pignoramento immobiliare** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2018  
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 1746  
Importo: € 0,00  
A favore di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura sub 7 Urbanisticamente secondo il vigente P.R.G. del Comune di Calcinai si trova in una classificazione D2 INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI CONSOLIDATI.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

C.E. 8 del 23-02-1982 pratica 37/81 rilasciata a [REDACTED] per costruzione fabbricato artigianale ;  
C.E. 531-99 del 12-04-1999 condono pratica 350/85 costruzione locali uso magazzino ;  
C.E. 26 del 13-7-1799 prat.109/97 rilasciata a [REDACTED] ampliamento fabbricato ;  
DIA 75/2002 Variante e fine dei lavori;  
SCIA 18/201\3 del 1-03-2013 Riorganizzazione Interna ;  
SCIA 6/2014 del 20-02-2014 Riorganizzazione Interna ,**frazionamento** abbattimento barriere architettoniche;  
Agibilità 55/2012 del 10-11-2012 ;

#### 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rispetto alle autorizzazioni lo stato dei luoghi non è corrispondente alle autorizzazioni rilasciate e alle vigenti norme in materia ed in particolare:



Non esistono abbattimenti alle barriere architettoniche che consentano di accedere al Piano primo dal piano terra con la scala che è collocata all'interno del locale ;al Piano primo non è consentito di accedere al piano rialzato in quanto non esistono abbattimenti della barriera architettonica.Non sono presenti idonei locali ad uso spogliatoio , servizi e mensa per i dipendenti. Il locale magazzino al Piano 1° con altezza 2,90 rivolto verso nord e che confina con il magazzino del sub 6 ,presenta una parete divisoria in cartongesso che corre lungo la pilastrata centrale sul piano rialzato in senso longitudinale da sud a nord. Nell'area servizi pubblici è stata realizzata una parete in cartongesso che forma una specie di antibagno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono vincoli ed 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 e da piazza Kolbe (retro XXXXXXXXXX), piano T.-1°  
 Complesso immobiliare ad uso attività commerciale, costituito nel suo insieme da un fabbricato elevato su due piani fuori terra da una zona adibita ad attività commerciale ,uffici, servizi igienici, e magazzini. Allo stato attuale la superficie complessiva è pari a mq.1960,84 di cui mq.1382 al P.T. e 255,0 al P 1° altezza max :PT 3,65 ml -P1°2,90 .L'autorizzazione commerciale alla vendita rilasciata dal Comune di Calcinaia del 21-08-81 e succ.28/05/13 è per mq 1000,00 ,che si sviluppano al solo piano terra . Al piano terra e primo per mq 335 e 255 cadauno si sviluppano due locali magazzini. Al Piano terra si sviluppa un'area trapezoidale di mq 47,0 destinata a bagni .Sul lato est è presente un'area destinata ad ingresso comune fra i sub 6 e 7 . L'accesso ai magazzini al piano terra avviene tramite aperture poste sul retro lato nord e dall'elemento trapezoidale sul lato est .L'accesso al magazzino del piano primo avviene sia con l'utilizzo di un montacarichi interno da cui si accede dal magazzino del piano terra che da un piccolo corridoio di fronte al magazzino lato ovest. E' parte del lotto l'area a comune che corre dalla via toscoromagnola sul lato sud e di fianco al fabbricato sul lato est e ovest e





l'area a cui si accede da uno stradello sul lato nord ;il tutto destinato a parcheggio comune per il sub 6 e 7 , il tutto per mq 2300 circa .E'parte del lotto l'area a comune con destinata ad ingresso dal lato est (piazza Kolbe retro superal)che serve per accedere ai locali ,al Piano terra e al Piano primo del sub 6 e su.7 .Resta a comune anche la scala di sicurezza esterna posta sul lato nord che serve sia il magazzino del sub 7 che al sub 6 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 29, Sub. 6, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 2.446.600,00

Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2017), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame.

Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima , è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2017), in una forbice tra €/mq. 860,00 a 1300,00 . Per il caso specifico,analizzato l'importanza dell'area commerciale,il valore della cessione del ramo di azienda e del successivo subaffitto visto la vetusità dell'immobile ed il suo stato di conservazione ,ritengo giusto applicare il valore di € 1300/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato commerciale Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 e da piazza Kolbe (retro SUPERAL), piano T.- 1°	1882,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 2.446.600,00	100,00%	€ 2.446.600,00
Valore di stima:					€ 2.446.600,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Fabbricato commerciale ubicato a Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 , piano T.-1°

Complesso immobiliare ad uso attività commerciale, costituito nel suo insieme da un fabbricato elevato su due piani fuori terra da una zona adibita ad attività commerciale ,uffici, servizi igienici, e magazzini. Allo stato attuale la superficie occupata è pari a mq.3.231,0 di cui mq.945,0 al P.T. e 2.286 al P 1° altezza max :PT 3,65 ml -P1°2,90 .L'autorizzazione commerciale alla vendita rilasciata dal Comune di Calcinaia del 21-08-81 e succ.18-12-12-è per mq 500,00 ,che si sviluppano al piano terra mq.300,00 al P.1° mq.200,0. In totale 2731 mq sono autorizzati a magazzino bagni e cassa ,mq 500 per superficie di vendita. E' parte del lotto l'area a comune che corre dalla via tosko romagnola sul lato sud e di fianco al fabbricato sul lato est e ovest e l'area a cui si accede da uno stradello sul lato nord ;il tutto destinata a parcheggio comune per il sub 6 e 7 per mq 2300 circa .E'parte del lotto l'area a comune



destinata ad ingresso dal lato est (piazza Kolbe retro superal) che serve per accedere ai locali ,al Piano terra e al Piano primo dei sub 6 e su.7 .Resta a comune anche la scala di sicurezza esterna posta sul lato nord che serve sia il magazzino del sub 7 che al sub 6 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 29, Sub. 7, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 4.764.500,00

Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2017), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame.

Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima , è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2017), in una forbice tra €/mq. 860,00 a 1300,00 . Per il caso specifico, analizzato l'importanza dell'area commerciale, il valore della cessione del ramo di azienda e del successivo subaffitto visto la vetusità dell'immobile ed il suo stato di conservazione ,ritengo giusto applicare il valore di € 1300/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Calcinaia (PI) - ToscoRomagnola n°282 , piano T.-1°	3665,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 4.764.500,00	100,00%	€ 4.764.500,00
				Valore di stima:	€ 4.764.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cascina, li 20/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bargellini Roberto

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

