
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca Capasso Antonio S.p.A.

Codice fiscale: 00095310611

via Napoli-Roma n.98

81011 - Alife (CE)

contro

Codice fiscale: C

Partita IVA:

, via

, c/o liquidatore Sig.



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 4/07/2023, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email simone.cacianti@tiscali.it, PEC simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ponsacco (PI) - via Di Gello 110/c, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è una unità immobiliare destinata ad ufficio privato facente parte di un più ampio edificio di complessivi tre piani fuori terra posto nel Comune di Ponsacco con accesso dalla via Di Gello, angolo via Del Fico Nero a mezzo di resede, ingresso e vano scala condominiale. Più precisamente l'unità immobiliare, che occupa l'intero piano secondo, ha doppio accesso dal pianerottolo comune del piano considerato.

L'unità immobiliare destinata ad ufficio privato si compone di ingresso-disimpegno, quattro vani destinati ad ufficio, ripostiglio, due servizi igienici con antibagno e n°4 terrazzi; completa la proprietà un locale di sgombero al piano terra ed un garage aventi accesso dal resede comune retrostante l'edificio tramite l'atrio d'ingresso al piano terra e dal disimpegno-corridoio che conduce sul retro dell'edificio. Più precisamente trattasi dei due vani posti sul lato destro in angolo del fabbricato per chi esce sul retro dal predetto corridoio-disimpegno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/08/2023.

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:

- **.....** in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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



- Reset s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)

Si precisa che il legale rappresentante e liquidatore della società esecutata è il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente a _____ alla via _____ lo _____ :0 e che l' _____ in liquidazione ha sede legale in _____

CONFINI

L'immobile confina con affacci su _____ comune ed area comune e con vano scala condominiale; al piano sottostante con società " _____ on sede in _____ ; il vano di sgombero con proprietà _____ ed il garage con proprietà _____ salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	131,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,70 m	2
Balconi e terrazzi	37,70 mq	41,95 mq	0,10	4,20 mq	0,00 m	2
Locale di deposito	8,20 mq	10,35 mq	0,25	2,59 mq	3,00 m	Terra
Garage	11,65 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				160,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,46 mq		

Il bene con le sue pertinenze non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semi-centrale poco distante dal centro storico, sociale e commerciale di Ponsacco; la zona è ben collegata alle arterie viarie principali (prospetta sulla via Provinciale Di Gello) ed è dotata di tutti i principali servizi e di tutte le infrastrutture di primaria importanza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2003 al 30/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 889, Sub. 27 Categoria C/6 Cl.1 [^] , Cons. 11 Superficie catastale 13 mq Rendita € 51,13 Piano Terra
Dal 30/03/2003 al 30/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 889, Sub. 30 Categoria A/10

		Cl.1^, Cons. 5,5 Superficie catastale 154 mq Rendita € 1.349,24 Piano 2
--	--	--

Vi è corrispondenza tra la titolarità dell'immobile e quanto risultante dagli atti catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	889	30		A/10	1	5,5	154 mq	1349,24 €	2	
	3	889	27		C/6	1	11	13 mq	51,13 €	Terra	
	3	899	1		B.C.N.C.					Terra	
	3	889	2		B.C.N.C.					T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Tuttavia le planimetrie depositate in catasto in data 21/12/1995 con protocollo 2459 (ex-modello 97), pur rappresentando integralmente la consistenza oggetto di pignoramento, presentano alcune imprecisioni grafiche ed in fase di rilievo si sono riscontrate anche alcune variazioni interne non riportate in planimetria.

Per tale motivo sarà necessario, per poter procedere ad eventuali future vendite in regime di libero mercato, predisporre e depositare presso l'Agenzia Del Territorio di Pisa, una nuova planimetria con denuncia di variazione da effettuarsi con la consueta procedura Ministeriale Do.C.Fa..

PRECISAZIONI

Il sottoscritto ha esaminato gli atti del presente procedimento ed ha controllato la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

L'immobile e le sue pertinenze esclusive risultano inutilizzati da tempo.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto fatta eccezione per i terrazzi dove è riscontrabile un grado di incuria e la presenza di guamo che sarà necessario rimuovere adeguatamente per poterli rendere fruibili in sicurezza. Nei locale garage al piano terra, inoltre, vi è la presenza di fenomeni di infiltrazione al soffitto.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale formato da unità immobiliari non residenziali ovvero da unità commerciali e terziarie.

Le parti comuni a cui l'unità immobiliare pignorata ha diritto in modo proporzionale sono le seguenti: il resede antistante l'ingresso, l'atrio ed il vano scala che dal piano terra conduce sino al piano secondo, il corridoio al piano terra che dall'atrio d'ingresso conduce sul retro del fabbricato dove si trova il resede comune, destinato anche ad area di parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da indagini effettuate presso la Conservatoria di Livorno non risultano servitù gravanti od a favore del bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è articolato in parte su tre ed in parte su due piani fuori terra; la struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a. con chiusure in laterizio alveolato tipo "poroton" o similare.

La finitura esterna è a mattoncini "faccia vista", gronde in cemento armato che contornano una copertura del tipo a padiglione con manto in cotto a coppi portoghesi. I terrazzi presentano pavimentazione in cotto da esterni e parapetti in c.a. gettato in opera e verniciato. I solai sono in latero cemento con soprastante massetto di calpestio.

L'unità in oggetto presenta finiture di tipo commerciale, pavimenti in grès porcellanato, infissi in legno con doppio vetro risalente all'epoca della costruzione (1994/95), oscuranti avvolgibili in plastica con cassonetto in legno.

Gli impianti risalgono all'epoca della costruzione e sono tutti posti sotto traccia. La climatizzazione invernale, per quanto è stato possibile riscontrare al momento del sopralluogo, avviene tramite generatore funzionante a gas metano con erogazione ad aria attraverso fan coil ad eccezione dei servizi igienici dove si trovano due radiatori in alluminio. Non è stato possibile verificare se gli impianti installati erano funzionanti o meno.

L'unità immobiliare è dotata di garage e locale di sgombero al piano terra aventi accesso dal retro del fabbricato.

L'unità, infine, gode di dotazioni condominiali che consistono, oltre all'ingresso ed al vano scala, anche in un ampio resede retrostante che viene utilizzato anche per il parcheggio delle auto.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle Relazione Notarile sostitutiva presente agli atti della procedura, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli alla data del 30/03/2023:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Livorno il (.....)
Reg. gen.
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante: Notaio angelo D'Errico
Data:
N° repertorio:
N° raccolta:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario
Iscritto a Livorno il (.....)
Reg. L
Importo:
A favore di
Capitale:
Rogante:
Data:
N° repertorio:
- **Rinnovazione Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Livorno il (.....)
Reg. ger
Importo:
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in amministrazione straordinaria
Contro
Capitale:
Rogante: Notaio Edda Michelangeli
Data:
N° repertorio

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Livorno il (.....)
Reg. gen
A favore di



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in ambito denominato "*sub-sistema dell'edificato di recente formazione*", ambito 1 normato dall'articolo 24 delle N.t.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui l'unità destinata ad ufficio privato fa parte, è stata edificata a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n°7 del 9/01/1994;

Concessione Edilizia a variante n°105 dell'11/12/1995 di cui alla pratica n.234/1995;

Concessione Edilizia n°175 del 30/09/1997 di cui alla pratica n°439/1996 relativa alle sistemazioni esterne dell'edificio ed infine Concessione Edilizia n°187 del 10/10/1997, pratica edilizia n°333/1996 inerente l'accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della Legge 47/1985.

L'immobile è stato autorizzato abitabile/agibile con provvedimento del 27/10/1997 rilasciato dal Dirigente del 3° settore del Comune di Ponsacco.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato rilevato e i titoli abilitativi edilizi rinvenuti presso l'archivio del Comune di Ponsacco, pur non rilevando sostanziali difformità nella distribuzione funzionale interna rispetto ai progetti approvati, sono emerse alcune discrepanze riconducibili ad opere interne e ad alcune misure fuori tolleranza, oltre ad un diverso dimensionamento delle aperture sulle facciate. Tali differenze riguardano anche le pertinenze, garage e locale di sgombero, ubicati al piano terra.

Al fine di regolarizzare tali difformità, pertanto, sarà necessario depositare presso l'ufficio tecnico la richiesta di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209, Legge Regionale 65/2014. Il costo di tale pratica, inclusi sanzione ed onorario professionale è stimabile in euro cinquemila (€ 5.000,00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'edificio non è provvisto di amministratore ed alla data odierna non è possibile conoscere l'entità delle spese ordinarie condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato e delle sue pertinenze è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile a poca distanza dal centro cittadino, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento ed il collegamento con le arterie viarie principali, lo stato di manutenzione e di conservazione, le finiture ed il grado di confort, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta che in questo particolare momento storico denota una marcata stagnazione per la tipologia di immobile in oggetto.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ponsacco (PI) - via Di Gello 110/c, piano 2

Unità immobiliare destinata ad ufficio privato facente parte di un più ampio edificio di complessivi tre piani fuori terra avente accesso dalla via Di Gello, angolo via Del Fico Nero a mezzo di resede, ingresso e vano scala condominiale. Più precisamente l'unità immobiliare, che occupa l'intero piano secondo, ha doppio accesso dal pianerottolo del piano considerato del vano scala comune. L'unità destinata ad ufficio si compone di ingresso-disimpegno, quattro vani destinati ad ufficio, ripostiglio, due servizi igienici con antibagno e n°4 terrazzi; completa la proprietà un locale di sgombero al piano terra ed un garage aventi accesso dall'atrio d'ingresso al piano terra, disimpegno-corridoio che conduce sul retro dell'edificio e da resede comune tergoale destinato anche a parcheggio. Più precisamente trattasi dei due vani posti sul lato destro in angolo del fabbricato per chi esce sul retro dal predetto corridoio-disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati – Foglio di mappa 3, particella 889, Sub. 30, Categoria A/10 - Fg. 3, particella 889, Sub. 27, Categoria C/6 – Foglio di mappa 3, particella 899, Sub. 1, Bene Comune Non censibile – Foglio di mappa 3, Part. 889, Sub. 2, Bene Comune Non Censibile.

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

Valore di stima del bene: € 144.414,00

- Il valore del bene pignorato è stato determinato con il metodo di stima comparativo. I valori rilevati sono confermati, in linea di massima, dalle pubblicazioni dei borsini immobiliari pubblicati da parte delle principali agenzie immobiliari operanti in zona che risulta prossimo anche ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Si è inoltre tenuto conto, nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in area non distante dal centro cittadino, caratteristiche e peculiarità della zona, le dotazioni con particolare riferimento alle infrastrutture principali (parcheggi, servizi pubblici, ecc.), stato di manutenzione e conservazione, finiture ed infine la sua consistenza. Tutto quanto sopra considerato e di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho stimato il bene in €. 900,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Ponsacco (PI) - via Di Gello 110/c, piano 2	160,46 mq	900,00 €/mq	€ 144.414,00	100,00%	€ 144.414,00
				Valore di stima:	€ 144.414,00

Valore di stima: € 144.414,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 124.972,60

La cifra sopra indicata si approssima ad **€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila/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.

Pisa, li 04/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cacianti Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione atto Notaio Michelangeli del , , (Aggiornamento al)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale in scala 1:2000 (Aggiornamento al 0)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al (, ,))
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Foglio 3, p.lla 889, sub. 30 (Aggiornamento al 0)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Foglio 3, p.lla 889, sub. 27 (Aggiornamento al 0)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico catastale (Aggiornamento al 0)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura catastale storica F.3, p.lla 889, sub. 30 (Aggiornamento al 0)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura catastale storica F.3, p.lla 889, sub. 27 (Aggiornamento al 0)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ponsacco (PI) - via Di Gello 110/c, piano 2
Unità immobiliare destinata ad ufficio privato facente parte di un più ampio edificio di complessivi tre piani fuori terra avente accesso dalla via Di Gello, angolo via Del Fico Nero a mezzo di resede, ingresso e vano scala condominiale. Più precisamente l'unità immobiliare, che occupa l'intero piano secondo, ha doppio accesso dal pianerottolo del vano scala comune del piano secondo.

L'unità destinata ad ufficio si compone di ingresso-disimpegno, quattro vani destinati ad ufficio, ripostiglio, due servizi igienici con antibagno e n°4 terrazzi; completa la proprietà un locale di sgombero al piano terra ed un garage aventi accesso dall'atrio d'ingresso al piano terra, disimpegno-corridoio che conduce sul retro dell'edificio e da resede comune tergale destinato anche a parcheggio.

Più precisamente trattasi dei due vani posti sul lato destro in angolo del fabbricato per chi esce sul retro dal predetto corridoio-disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio di mappa 3, Part. 889, Sub. 30, Categoria A/10 - Foglio di mappa 3, Part. 889, Sub. 27, Categoria C/6 - Foglio di mappa 3, Part. 899, Sub. 1, Bene Comune Non Censibile - Foglio di mappa 3, Part. 889, Sub. 2, Bene Comune Non Censibile.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in ambito denominato "sub-sistema dell'edificato di recente formazione", ambito 1 normato dall'articolo 24 delle N.t.A..

Prezzo base d'asta: € 125.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Di Gello 110/c, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 889, Sub. 30, Categoria A/10 - Fg. 3, Part. 889, Sub. 27, Categoria C/6 - Fg. 3, Part. 899, Sub. 1, B.C.N.C. - Fg. 3, Part. 889, Sub. 2, B.C.N.C.	Superficie	160,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto fatta eccezione per i terrazzi dove è riscontrabile la presenza di guamo che sarà necessario rimuovere adeguatamente. Nei locale garage al piano terra, inoltre, vi è la presenza di fenomeni di infiltrazione al soffitto.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata ad ufficio privato facente parte di un più ampio edificio di complessivi tre piani fuori terra avente accesso dalla via Di Gello, angolo via Del Fico Nero a mezzo di resede, ingresso e vano scala condominiale. Più precisamente l'unità immobiliare che occupa l'intero piano secondo, ha doppio accesso dal pianerottolo del piano considerato. L'unità destinata ad ufficio si compone di ingresso-disimpegno, quattro vani ufficio, ripostiglio, due servizi igienici con antibagno e n°4 terrazzi; completa la proprietà un locale di sgombero al piano terra ed un garage aventi accesso dall'atrio d'ingresso al piano terra, disimpegno-corridoio che conduce sul retro dell'edificio e da resede comune tergale destinato anche a parcheggio. Più precisamente trattasi dei due vani posti sul lato destro in angolo del fabbricato per chi esce sul retro dal predetto corridoio-disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

