
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia dell'Esperto stimatore Geom. [REDACTED], nella procedura di Concordato Semplificato n.1/2023 –
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Elenco Allegati.....	10

INCARICO

In data 24/10/2024, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Concordato Semplificato n.1/2023 ed in pari data accettava l'incarico proposto dal liquidatore giudiziale Dott.ssa [REDACTED].

PREMESSA

Il bene appartenente alla procedura è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Pisa (PI) – Località Montacchiello, Via Umberto Forti n.24/16, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un magazzino ad uso commerciale sito in Pisa, località Montacchiello, via Umberto Forti n.24/16, sviluppato ai piani terra e primo soppalcato di un più ampio fabbricato, avente accesso dalla suddetta via pubblica attraverso, inizialmente da una striscia di terreno adibita a strada di proprietà di terzi e poi da accesso carrabile e resede comune; il magazzino è composto al piano terra (di superficie lorda pari a 154 mq), da ampio vano destinato ad attività di commercio all'ingrosso, altro vano collegato al precedente senza divisioni, antibagno, servizio igienico, ingresso con corridoio e rampa di scale per l'accesso al piano primo, e, al piano primo (di superficie lorda pari a 71 mq), da due vani ad uso ufficio, antibagno e servizio igienico. Il resede comune, della superficie totale di circa mq. 4200, circonda il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto ed è in parte destinato a parcheggi.

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

Il sopralluogo è avvenuto il 4 novembre 2024 alla presenza del sig. [REDACTED], figlio del legale rappresentante della società debitrice, [REDACTED].

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Pisa (PI) – Località Montacchiello, via Forti n.24/16 piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 16/12/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 14/12/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene alla seguente società debitrice:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord ed ovest con resede a comune che circonda il fabbricato individuato dal sub.19 della part.357 (BCNC), ad est con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e servizi	138,70 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	Varie (6,35/3.28/2,70)	Terra
Ufficio e servizi	62,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,80 m	Primo
Resede a comune sub.19 (quota parte destinata a parcheggio)	210,00 mq	210,00 mq	0,25	52,50 mq		Terra
Superficie convenzionale complessiva:				276,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2000 al 01/03/2006	[REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 357, Sub. 12 Categoria C/3 Cl.5, Cons. 180 mq Rendita € 1.041,18 Piano T-1
Dal 01/03/2006 al 09/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 357, Sub. 12 Categoria C/3 Cl.5, Cons. 200 mq Rendita € 1.156,86 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/06/2018	[REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 357, Sub. 12 Categoria C/3 Cl.5, Cons. 200 mq Superficie catastale 211 mq Rendita € 1.156,86 Piano T-1
Dal 07/06/2018 al 08/04/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 357, Sub. 12

	proprietaria per la quota di 1/1	Categoria C/3 Cl.5, Cons. 200 mq Superficie catastale 218 mq Rendita € 1.156,86 Piano T-1
Dal 08/04/2019 al 26/07/2023	██████████ proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 357, Sub. 21 Categoria C/1 Cl.3, Cons. 200 mq Superficie catastale 226 mq Rendita € 3.418,94 Piano T-1
Dal 26/07/2023 al 14/12/2024	██████████ proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 357, Sub. 21 Categoria C/1 Cl.3, Cons. 200 mq Superficie catastale 227 mq Rendita € 3.418,94 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	103	357	21		C/1	3	200 mq	227 mq	3.418,94 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Da segnalare l’ammaloramento della copertura dell’intero fabbricato condominiale, che sarà oggetto di intervento di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c. come i muri perimetrali, la copertura e le facciate ed in particolare il resede comune identificato catastalmente dal sub.19 della part. 357, come bene comune non censibile comune a tutti i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da persone, ma occupato da materiali vari della ditta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2000 al 17/03/2006	[redacted] proprietaria per la quota 1/1; [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted]	17/10/2000	44942	7653
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	24/10/2000	16359	10294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2006 al 18/01/2018	[redacted] proprietaria per la quota di 1/1; [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted]	16/03/2006	44737	10167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	17/03/2006	5968	3532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/2018 al 16/12/2024	[redacted] proprietaria per la quota di 1/1; [redacted]	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	03/01/2018	41/18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	18/01/2018	1109	782

		Pisa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 16/12/2024, non risultano formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano strutturale del Comune di Pisa, l'area nella quale ricade il fabbricato in oggetto risulta all'interno dell'U.T.O.E. 36 – “aree per la produzione di beni e servizi”. Il Regolamento Urbanistico, nell'elaborato cartografico “Zona Pisa Est”, individua l'area in oggetto all'interno degli Ambiti Produttivi in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti e delle altre aree di trasformazione in relazione agli Ambiti d'intervento, classificandola come PP, ossia area soggetta a Piano Particolareggiato; nelle norme tecniche di attuazione, all'articolo 1.6.1 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione, si precisa che le aree comprese nell'U.T.O.E. 36 – P.A. Montacchiello, sono classificate, dal punto di vista delle destinazioni d'uso ammesse, come PQ2 e pertanto le stesse risultano disciplinate dall'articolo 1.2.2.7 - Ambiti degli Insediamenti Produttivi: destinazioni d'uso ammesse, che nel caso specifico tra le utilizzazioni compatibili, include il commercio all'ingrosso.

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pisa, risulta che il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 40 del 5 marzo 1999 prot. spec. 3343/98 intestata a [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED] della successiva variante n. 209 del 13 luglio 1999 e variante a fine lavori ai sensi dell'art. 39 della L.R.T.52/99, prot. n. 2896 presentata in data 7 settembre 2000. Per quanto riguarda il progetto delle strutture in c.a. sono state regolarmente depositate al genio civile con numero pratica n. 668 del 1999 e n. 1264 del 1999. La dichiarazione di ultimazione lavori è stata presentata in data 7 settembre 2000 prot. 2896. La certificazione di abitabilità è stata depositata al Comune di Pisa, in data 12 settembre 2000, prot. part. 10109. Per l'esecuzione delle opere in assenza di titoli abilitativi, relative ad alcune modifiche interne (consistenti nella realizzazione di un piccolo ingresso disimpegno e di una sala riunioni su soppalco metallico) è stata presentata al Comune di Pisa richiesta di Accertamento di Conformità in data 14 febbraio 2006, prot. n. 0442, cui ha fatto seguito la trasmissione di documentazione integrativa in data 2 marzo 2006 ed è stato ottenuto il rilascio di Attestazione edilizia di conformità in sanatoria n. 62 del 17 febbraio 2006. In data 17 maggio 2018 prot. 46769 cod. pratica 2018/EP/001662 è stata presentata una SCIA per la realizzazione del portale di collegamento tra due unità immobiliari e la messa in opera di alcune tramezzature. In data 15 marzo 2019 prot.28119 cod. pratica 2019/EP/000864 è stata presentata una CILA per cambio di destinazione d'uso senza opere da artigianale a commercio all'ingrosso. Infine, in data 23/07/2023 prot.88752 cod. pratica 2023/EP/002835 ed in data 15/09/2023 prot. 107876 cod. pratica 2023/EP/003409 è stata presentata una CILA per il “tamponamento di

un varco in una parete divisoria fra due unità immobiliari diverse relative a due diversi proprietari". Tali pratiche hanno avuto esito negativo (irricevibili per competenza SUAP).

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue.

In base al confronto ed alla sovrapposizione del rilievo effettuato, con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti, è emersa la seguente difformità:

- divisione delle due unità immobiliari (sub.20 e sub.21) mediante tamponamento di un varco in una parete divisoria fra due unità immobiliari diverse.

Al fine di regolarizzare la suddetta difformità occorrerà presentare una pratica SUAP mediante il portale STAR della Regione Toscana. Il costo per la predetta pratica si può quantificare in via prudenziale in €2.000,00 circa.

In relazione alla verifica di sanabilità di detta difformità registrata sull'immobile, considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione forzata, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Pisa o in questo caso, con l'ufficio SUAP del Comune di Pisa, per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristino dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, ecc. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Si precisa che è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 9/10/2018;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale che ricomprende il magazzino in oggetto è amministrato dallo studio [REDACTED]

Dall'esercizio ordinario 2024 trasmesso al sottoscritto esperto dal liquidatore giudiziale, risultano da corrispondere oneri condominiali (periodo di riferimento 1/01/2024-31/12/2024) pari a circa € 436,11, che resteranno a carico del futuro aggiudicatario ai sensi dell'art.63 c.4 delle disp.att. c.c.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) – Località Montacchiello, Via Umberto Forti n.24/16, piano T-1.

Piena proprietà di un magazzino ad uso commerciale sito in Pisa, località Montacchiello, via Umberto Forti n.24/16, sviluppato ai piani terra e primo soppalcato di un più ampio fabbricato, avente accesso dalla suddetta via pubblica attraverso, inizialmente da una striscia di terreno adibita a strada di proprietà di terzi e poi da accesso carrabile e resede comune; il magazzino è composto al piano terra (di superficie lorda pari a 154 mq), da ampio vano destinato ad attività di commercio all'ingrosso, altro vano collegato al precedente senza divisioni, antibagno, servizio igienico, ingresso con corridoio e rampa di scale per l'accesso al piano primo, e, al piano primo (di superficie lorda pari a 71 mq), da due vani ad uso ufficio, antibagno e servizio igienico. Il resede comune, della superficie totale di circa mq. 4200, circonda il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto ed è in parte destinato a parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 357, Sub. 21, Categoria C/1

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

Valore di stima del bene: € 152.075,00

Il valore commerciale dell'immobile 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio (si precisa che sono stati reperiti due atti di compravendita di immobili nello stesso fabbricato) ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2024, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2024, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 550,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Magazzino sito in Pisa, Loc. Montacchiello - Via Forti n.24/16, piano T-1	276,50 mq	550,00 €/mq	€ 152.075,00	1/1	€ 152.075,00
Valore di stima:					€ 152.075,00

Valore di stima: € 152.075,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri per regolarizzazione edilizio-urbanistica	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 142.471,25

Valore finale di stima arrotondato: € 142.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 19/12/2024

L'Esperto stimatore
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Certificato ipotecario ventennale
- ✓ N° 4 Verbale sopralluogo del 4/11/2024
- ✓ N° 5 Oneri condominiali
- ✓ N° 6 Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Perizia versione privacy