
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto Stimatore Geom. Riccardo Nieri, nella procedura 4/2024

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.....	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7

INCARICO

In data 23/02/2024, il sottoscritto Geom. Riccardo Nieri, [REDACTED] veniva nominato Esperto stimatore ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.4/2024 ed pari data accettava l'incarico proposto dal curatore [REDACTED]

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Primo Maggio n.3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio fabbricato situato a Santa Croce sull'Arno, via Primo Maggio n.3. L'unità immobiliare è posta sul lato nord di detto edificio e si sviluppa solo al piano terra accessibile da predetta via tramite servitù di passaggio esistenti, ed è composta da tre locali ad uso deposito, disimpegno, ufficio, servizio w.c. e locale caldaia. E' compreso inoltre un resede esclusivo sul lato nord ed est del fabbricato.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Primo Maggio n.3

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 9/05/2024 e dalle visure ipotecarie richieste in data 27/04/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED]

Via I Maggio, 3
56029 - Santa Croce sull'Arno (PI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] i, proprietà [REDACTED] salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	128,00 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	3,50 m	Terra
Resede esclusivo	100,00 mq	100,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1994 al 05/07/2006	[REDACTED] usufrutto per 1/2; [REDACTED] # nuda proprietà per 1/2; [REDACTED] nuda proprietà per 1/2; [REDACTED] # usufrutto per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 15, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 138 Rendita € 520,28 Piano T-1
Dal 05/07/2006 al 20/05/2021	[REDACTED] usufrutto per 1/2; [REDACTED] nuda proprietà per 1/2; [REDACTED] nuda proprietà per 1/2; [REDACTED] # usufrutto per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 461, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 138 Rendita € 520,28 Piano T
Dal 20/05/2021 al 22/04/2024	[REDACTED] con sede in Santa Croce sull'Arno (PI)	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 461, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 138 Rendita € 520,28 Piano T

DATI CATASTALI

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

				Cens.				catastale			
	11	461	2		C2	3	138	168 mq	520,28 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione, come documentato dalle foto allegate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni godono di servitù attive e passive come da atti di provenienza.

In particolare veniva garantita servitù di passaggio sul tratto ricadente su beni di altra proprietà e si costituiva servitù di passo sulla porzione di strada ricadente lungo il confine est (porzione ex sub 3 p.lla 15), oltre a evidenziare la presenza nel cortile esclusivo di due fosse tricamerale a servizio di altre unità immobiliari ed eventuali ulteriori canalizzazioni. Inoltre il confine del resede lato nord (p.lla 461 sub.2), materializzato con recinzione in rete a maglia sciolta e cancello scorrevole in ferro, non coincide con quello indicato nella planimetria e mappa catastale.

Si precisa inoltre che la rimanente porzione del resede di pertinenza è gravata da servitù di passo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata in muratura di mattoni con copertura in laterizio armato e manto in tegole portoghesi. Intonacatura del tipo civile.

La pavimentazione interna in massetto di cemento, servizi con pavimento in piastrelle di ceramica, porte interne in alluminio e pvc coibentato.

Finestre in pvc e alluminio senza tapparelle con inferriata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1994 al 04/06/2021	[redacted] usufrutto per 1/2; # [redacted] nuda proprietà per 1/2; [redacted] nuda proprietà per 1/2; [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] di San Miniato (PI)	23/09/1994	10978	2565

	usufrutto per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	11/10/1994		8480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2021 al 22/04/2024	proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02165750502	Decreto di trasferimento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	20/05/2021	460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/06/2021	11546	8113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel regolamento urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno l'edificio ricade in "zona produttiva di trasformazione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'unità immobiliare ad uso magazzino sopra descritta è parte integrante di maggior fabbricato costruito antecedente al 1/09/1967. L'intero fabbricato è stato oggetto di opere di risanamento conservativo dell'intero edificio ex rurale, con autorizzazione edilizia n.43, rilasciata dal Comune di Santa Croce sull'Arno il 9/03/1990, pratica n.15. L'immobile faceva parte del Piano di Recupero adottato con delibera del C.C. n. 518 del 24/11/1989 ed approvato dalla G.R.T. con delibera n. 3874 del 03/05/1991, convenzionato con atto repertorio

n. 7024 del 18/09/1992, dal Segretario Comunale di Santa Croce sull'Arno, registrato a San Miniato il 06/10/1992 al n. 423 serie I. In data 26/09/1992 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1632, pratica n. 214/92, a variante dell'Autorizzazione Edilizia in precedenza indicata. In data 28/11/1992 è stato rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno Certificato di Agibilità n. 47.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo in atti, l'immobile risulta conforme.

In riferimento ad eventuali difformità riscontrate in sede di richiesta di eventuali permessi, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, 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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti si precisa che la loro conformità si riferisce all'epoca della loro realizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Primo Maggio n.3
Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio fabbricato situato a Santa Croce sull'Arno, via Primo Maggio n.3. L'unità immobiliare è posta sul lato nord di detto edificio e si sviluppa solo al piano terra accessibile da predetta via tramite servitù di passaggio esistenti, ed è composta da tre locali ad uso deposito, disimpegno, ufficio, servizio w.c. e locale caldaia. E' compreso inoltre un resede esclusivo sul lato nord ed est del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 461, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 59.500,00

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nella zona produttiva di Santa Croce sull'Arno, la destinazione ad uso magazzino dei locali, la vetustà, lo stato di cattiva conservazione, nonché considerato l'attuale mercato immobiliare, via per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

€/mq 350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Santa Croce sull'Arno (PI) - via Primo Maggio n.3	170,00 mq	350,00 €/mq	€ 59.500,00	100,00%	€ 59.500,00
				Valore di stima:	€ 59.500,00

Valore di stima: € 59.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 53.000,00

Valore finale di stima € 53.550,00

Valore finale di stima arrotondato € 53.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore deposita la perizia immobiliare presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Miniato, li 30/05/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Riccardo Nieri

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato ipotecario