
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto Stimatore Geom. Andrea Collavoli, nella procedura 47/2023

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	6
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	11
Stato conservativo	11

Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20

Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372	21
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc	21
Titolarità	21
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc	22
Confini	22
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc	22
Consistenza	22
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc	23
Dati Catastali	23
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc	24
Stato conservativo	24
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc	24
Parti Comuni	25
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc	25

Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	26
Stato di occupazione.....	26
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	34

INCARICO

In data 10/01/2024, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.47/2023 e in data 17/01/2024 accettava l'incarico proposto dal [REDACTED]

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372
- **Bene N° 3** - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito nel Comune di San Miniato, zona industriale/artigianale conciaria di Ponte a Egola, via Gramsci nn.370/374/376/378/380 e precisamente: due corpi di fabbrica ad uso produttivo distaccati e fronteggianti fra loro, con annesso resede di pertinenza circostante, sul quale insistono un loggiato-tettoia in aderenza sul fronte del fabbricato principale e due cabine enel in corpo staccato sul retro dello stesso.

Il corpo di fabbrica principale adibito ad attività produttiva conciaria è elevato su due piani fuori terra per la maggiore consistenza della superficie coperta, dove sono ubicati i locali uso laboratorio e i magazzini, sia al piano terra che al piano primo. L'altra piccola parte risulta su di un solo piano (terra) dove sono ubicati i servizi e gli accessori di pertinenza, quali wc-bagni, ripostigli, vano montacarichi, ufficio e tettoia-loggiato. Il corpo di fabbrica secondario, sempre adibito ad attività produttiva conciaria, è prospiciente il primo fabbricato ed elevato su di un solo piano fuori terra, con altezze diverse, dove sono ubicati i locali ad uso laboratori, magazzini, ripostiglio, centrale termica a servizio della conciaria, locale gruppo antincendio e resede.

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene, oltre che dalla via Terracini mediante cancello carrabile, anche dalla via Gramsci, tramite strada privata gravata a favore dei beni in oggetto da servitù di passo pedonale e carrabile, costituita con atto del Notaio [REDACTED] del 9/01/1957.

I sopralluoghi agli immobili sono stati effettuati nei giorni 16 e 22 febbraio 2024 alla presenza del [REDACTED], legale rappresentante della ditta [REDACTED] e del curatore [REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Piena proprietà di due unità immobiliari a destinazione abitativa facenti parte di un più ampio fabbricato industriale costituito da due corpi staccati di cui al bene 1. Il corpo di fabbrica principale, dove sono ubicati i due appartamenti, è elevato su due piani fuori terra per la maggiore consistenza della superficie coperta; gli

appartamenti sono ubicati al piano primo, e più precisamente sul lato destro per chi guarda la facciata principale del fabbricato stesso, aventi accesso indipendente dal resto, tramite vano scala comune.

Detti appartamenti sono composti: il primo (con ingresso sul lato destro salendo la rampa di scale) da ingresso, cucina, bagno, vano cieco e di passo e camera; il secondo (con ingresso sul lato sinistro salendo la rampa di scale) da ingresso, sala pranzo con angolo cottura, corridoio, soggiorno, ripostiglio, due camere e bagno.

Agli appartamenti si accede da ingresso e vano scala comuni ai soli appartamenti; il resede annesso al fabbricato è comune, oltre che ai due appartamenti, anche alle unità immobiliari ricomprese nel bene n.1.

L'accesso al fabbricato che ricomprende i due appartamenti avviene dalla via Gramsci, tramite strada privata gravata a favore dei beni in oggetto da servitù di passo pedonale e carrabile, costituita con atto del Notaio [REDACTED] del 9/01/1957.

Il sopralluogo presso gli appartamenti è stato effettuato in data 16/02/2024 alla presenza del [REDACTED] legale rappresentante della ditta [REDACTED] e del curatore [REDACTED]

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito nel Comune di Empoli, località Corniola, via delle Poggiole nn.9/11/13/15 e precisamente composto da: un fabbricato con destinazione d'uso laboratorio artigianale (ex concereria), in parte su due piani fuori terra, composto da n.3 locali ad uso laboratorio, ufficio, servizi igienici, spogliatoio, magazzino e tettoia al piano terra; n.3 locali ad uso deposito al piano primo, accessibile tramite scala esterna. Un fabbricato in corpo separato dal fabbricato predetto, dislocato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, composto da locale ad uso deposito al piano seminterrato, accessibile mediante rampa posta sul retro del fabbricato; due locali ad uso laboratorio, due locali ad uso deposito e piccolo ripostiglio al piano terra. Piccolo fabbricato ad uso deposito disposto su un piano fuori terra, in corpo separato dai due fabbricati sopra descritti. Completa la proprietà un resede esclusivo di circa 900 mq.

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla via delle Poggiole.

Il sopralluogo agli immobili è stato effettuato il 26 febbraio 2024 alla presenza del sig. [REDACTED] legale rappresentante della ditta [REDACTED]

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Piena proprietà di un appartamento a destinazione abitativa facente parte di un più ampio fabbricato (di cui al bene n.3) costituente un complesso industriale composto da due corpi di fabbrica oltre a magazzino e resede annesso, sito nel Comune di Empoli, località Corniola, via delle Poggiole snc. L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato posto a sud dell'intero compendio, e vi si accede dalla predetta via mediante vano scala esclusivo; è composto da n.4 vani, bagno e piccolo ripostiglio.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Livorno in data 3/04/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 14/01/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Livorno in data 3/04/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 14/01/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Il complesso immobiliare confina a ovest con via Terraccini e proprietà [REDACTED], a nord con proprietà Terreni, a est con proprietà Lotti, a sud con proprietà [REDACTED], il tutto salvo se altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

I due appartamenti confinano a ovest e sud con il bene 1, a nord con proiezione proprietà Terreni, ad est con proiezione proprietà Lotti, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato (subb.32-35-36)	726,00 mq	810,00 mq	1,00	810,00 mq	3,50 m	T-1
Fabbricato (subb.38-39)	276,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	5,00 m	T
Tettoie	132,00 mq	132,00 mq	0,20	26,40 mq	3,60 m	T
Locali tecnici	51,00 mq	58,00 mq	0,30	17,40 mq	3,00 m	T
Cabine elettriche	17,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	2,40 m	T
Resede esclusivo	1200,00 mq	1200,00 mq	0,10	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1265,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento sub.29	53,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,50 m	T-1
Appartamento sub.30	92,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	3,50 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Alla data del 21/12/2000 gli immobili erano intestati alla sig.ra [REDACTED] e rappresentati al C.F. del Comune di San Miniato, fg.14 part.342:

- sub.22 categoria C/3, classe 2, consistenza 105 mq, rendita € 498,90;
- sub.23 categoria C/3, classe 2, consistenza 52 mq, rendita € 247,07;
- sub.26 categoria C/2, classe 2, consistenza 205 mq, rendita € 423,50;

Con variazione del 27/10/2004 pratica n.PI017347 in atti dal 27/10/2004 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (n.41266.1/2004), i subalterni 22, 23 e 26 vengono soppressi, generando gli attuali:

- sub.32, categoria C/3, classe 2, consistenza 143 mq, sup. catastale 158 mq, rendita € 679,45;
- sub.35, categoria C/3, classe 2, consistenza 430 mq, sup. catastale 489 mq, rendita € 2.043,10;
- sub.36, categoria C/3, classe 2, consistenza 150 mq, sup. catastale 174 mq, rendita € 712,71;
- sub.38, categoria C/2, classe 2, consistenza 80 mq, sup. catastale 103 mq, rendita € 165,27;
- sub.39 graffato alla part.691 sub.7, categoria C/3, classe 2, consistenza 198 mq, sup. catastale 216 mq, rendita € 940,78.

Per unità afferenti edificate su aree di corte del 18/02/2005 pratica n.PI0021145 in atti dal 18/02/2005 (n.329.1/2005) viene costituito l'attuale sub.40 categoria D/1 rendita € 40,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Al ventennio le unità immobiliari erano già intestate alla ditta [REDACTED] e già rappresentate, come oggi, al C.F. del Comune di San Miniato, foglio 14 part.342 :

- sub.29 categoria A/2 classe 1 consistenza 3 vani, sup. catastale 63 mq, rendita € 198,32;
- sub.30 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani, sup. catastale 103 mq, rendita € 587,21.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	342	32		C3	2	143	158 mq	679,45 €	T	
	14	342	35		C3	2	430	489 mq	2043,10 €	T-1	
	14	342	36		C3	2	150	174 mq	712,71 €	T	
	14	342	38		C2	2	80	103 mq	165,27 €	T	
	14	342	39		C3	2	198	216 mq	940,78 €	T	part.691 sub.7
	14	342	40		D1				40 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono:

- demolizione della loggia posta sul retro del fabbricato principale;
- demolizione del fabbricato in muratura adiacente al fabbricato secondario e realizzazione di baracca in lamiera metallica ad uso ripostiglio;
- diverse rappresentazioni delle quote delle altezze di alcuni locali (sia nel fabbricato principale, secondario e tettoie);
- demolizione di una tettoia adiacente al fabbricato principale;
- lievi modifiche di rappresentazione grafica (sia nella posizione che nelle misure) di alcune finestre e porte dei locali tecnici posti sul retro del fabbricato principale;
- creazione di vano ripostiglio al piano primo del fabbricato principale mediante parete in muratura.

A seguito della presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio necessario a regolarizzare il bene dal punto di vista edilizio-urbanistico (meglio descritto nel paragrafo regolarità edilizia) si potrà procedere anche alla regolarizzazione delle planimetrie catastali e della relativa mappa, mediante la presentazione di un tipo mappale e relative nuove planimetrie catastali.

Gli oneri necessari per la redazione della nuova planimetria catastale e dell'aggiornamento della mappa sono riportati nel paragrafo regolarità edilizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	342	29		A2	1	3	63 mq	198,32 €	1	
	14	342	30		A2	3	6	103 mq	587,21 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale (sub.29) e lo stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale (sub.30) e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante ingrandimento di una camera, conseguente modifica delle aperture della camera e della sala pranzo.

A seguito della presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio necessario a regolarizzare il bene dal punto di vista edilizio-urbanistico (meglio descritto nel paragrafo regolarità edilizia) si potrà procedere anche alla regolarizzazione della planimetria catastale del subalterno 30.

Gli oneri necessari per la redazione della nuova planimetria catastale sono riportati nel paragrafo regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Il complesso immobiliare, nel suo insieme, si presenta in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

L'appartamento rappresentato catastalmente dalla part.342 sub.29 risulta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'appartamento rappresentato catastalmente dalla part.342 sub.30 risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione;

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Fanno parte del complesso immobiliare i seguenti beni comuni:

- part.342 sub.20, BCNC tettoia a comune dei subb.32 e 35;
- part.342 sub.37, BCNC centrale termica a comune dei subb.35 e 36;
- part.342 sub.41, BCNC resede a comune dei subb.28, 29, 30, 32, 35, 36, 38 e 39 legato alla part.691 sub.7;
- part.342 sub.42, BCNC cabina elettrica a comune dei subb.32, 35, 36, 38 e 39 legato alla part.691 sub.7;
- part.691 sub.8, BCNC centrale termica per la lavorazione e gruppo antincendio a comune della part.342 subb.32, 35, 36, 38 e 39 legato alla part.691 sub.7;
- part.691 sub.9, BCNC resede a comune della part.342 subb.32, 35, 36, 38 e 39 legato alla part.691 sub.7.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Fanno parte dei due appartamenti i seguenti beni comuni:

- part.342 sub.21, BCNC ingresso e scale a comune dei subb.29 e 30;
- part.342 sub.41, BCNC resede a comune dei subb.28, 29, 30, 32, 35, 36, 38 e 39 legato alla part.691 sub.7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio █████ del 29/05/2018 rep.7282 viene precisato quanto segue:

"- l'accesso a quanto in oggetto avviene oltre che dalla Via Terracini, sulla quale attesta e con la quale confina, anche dalla Via Gramsci tramite strada privata gravata a favore dei beni in oggetto servitù di passo pedonale e carrabile, costituita con atto del Notaio █████ del 9 gennaio 1957, rep. n. 12484/3098, registrato a San Miniato il 29 gennaio 1957 al n. 456, trascritto a Livorno il 19 febbraio 1957 al n. 687 Reg. Part.;

- a favore dei beni in oggetto ed a carico del terreno rappresentato dalle particelle 220, 747, 828 del foglio 14, grava servitù di passo e di scarico di acque nere, costituita a favore dei beni in oggetto con atto notaio █████ del 13 marzo 1995, rep. n. 62584/7247, trascritto a Livorno il 17 marzo 1995 al n. 2343 Reg. part."

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio █████ del 15/07/2002 rep.131 viene precisato quanto segue:
 "- l'accesso al fabbricato in oggetto avviene dalla via Gramsci tramite una strada privata gravata a favore dei beni in oggetto da servitù attiva di passo pedonale e carrabile costituita con atto Notaio █████ del 9/01/1957;
 - Inoltre la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che a favore del fabbricato in cui sono posti gli appartamenti oggetto di questo atto ed a carico del terreno rappresentato dalle particelle 220, 747, 828 del foglio 14, grava servitù di passo e di scarico di acque nere, servitù riservata a favore dei beni in oggetto dalla parte venditrice con atto notaio █████ del 13/03/1995, rep. n. 62584/7247, trascritto a Livorno il 17/03/1995 al n. 2343 Reg. part."
 Tale servitù risulta trascritta in data 27/07/2002 al n.8095 particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380**

Il complesso immobiliare in oggetto è composto da due corpi di fabbrica ad uso produttivo distaccati e fronteggianti fra loro, con annesso resede di pertinenza circostante, sul quale insistono un loggiato-tettoia in aderenza sul fronte del fabbricato principale e due cabine enel in corpo staccato sul retro dello stesso.

Il corpo di fabbrica principale adibito ad attività produttiva conciaria è elevato su due piani fuori terra e presenta una struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai in laterizio armato, pilastri in c.a., solaio di copertura in laterizio armato con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il fabbricato presenta le seguenti principali caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione degli ambienti adibiti a conceria (piano terra) è in cls liscio, quella del piano primo è in piastrelle di gres porcellanato; i servizi igienici sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e rivestimento anch'essi in piastrelle di gres porcellanato. Gli infissi (porte e finestre) sono in parte metallici ed in parte in legno; alcune finestre sono dotate di inferriate.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito in canaline esterne ed impianto idrico-sanitario. I locali posti al piano terra adibiti ad ufficio sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatori alimentati da caldaia murale posta nel locale magazzino sul retro dell'edificio.

Il corpo di fabbrica secondario, sempre adibito ad attività produttiva conciaria, è prospiciente il primo ed elevato su di un solo piano fuori terra e presenta una struttura in pilastri in cemento armato precompresso, travi in acciaio, tamponamenti verticali in bozze di cls, copertura in struttura reticolare con pannelli metallici.

Il fabbricato presenta le seguenti principali caratteristiche interne: le pareti sono in parte in bozze a vista ed in parte rivestite con piastrelle in gres porcellanato; la pavimentazione di tutti gli ambienti è in cls liscio; le porte sono in metallo, gli infissi in pvc a vasistas. E' presente l'impianto elettrico distribuito in canaline esterne. E' presente un impianto antincendio con quadro di comando, pompe, circuito di distribuzione aereo e splinker a servizio di tutto il complesso immobiliare.

Nel complesso la conceria è dotata di impianti, macchine ed attrezzature che servivano al proprio funzionamento, come ad esempio: n.2 cisterne interrate con acqua depurata, n.2 sylos di decantazione dell'acqua, filtro depurazione acqua, vasche di accumulo acqua, pompe e sylos ad aria, pozzo artesiano, vasca antincendio; per maggiore dettaglio si fa riferimento all'elenco dei beni di pertinenza indicati nell'allegato n.16, che saranno venduti unitamente al fabbricato.

Le due cabine elettriche di trasformazione sono poste sul retro del fabbricato; una alimenta esclusivamente la conceria in oggetto, l'altra è a servizio di altre concerie poste nella zona.

Il cancello carrabile posto su via Terraccini è in metallo; il lotto è parzialmente delimitato da recinzione metallica a maglia sciolta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

I due appartamenti presentano le seguenti caratteristiche interne: tamponamenti e pareti divisorie intonacate ed imbiancate, pavimentazione in piastrelle di graniglia, porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo, persiane ed inferriate. I bagni sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. E' presente l'impianto elettrico distribuito sotto traccia.

L'appartamento a sx delle scale è dotato di una stufa a pellet posta nel corridoio; l'appartamento a dx delle scale è dotato di una vecchia stufa a legna. Entrambi gli appartamenti non sono dotati di impianto di riscaldamento. Per l'acqua idrico-sanitaria è presente, in ciascun appartamento, un boiler elettrico posto nel bagno. I fuochi della cucina dell'appartamento a sx delle scale sono alimentati da una bombola del gas.

I contatori dell'acqua sono ubicati all'esterno sulla destra del fabbricato; i contatori dell'energia elettrica sono posti all'ingresso nel vano scale al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380**

Gli immobili risultano liberi da persone, ma occupati da attrezzature, impianti, macchinari, arredi e materiale vario che erano in uso per l'attività conciararia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

L'appartamento rappresentato catastalmente dalla part.342 sub.30 risulta occupato con contratto di locazione del 2/01/1998, registrato a San Miniato il 20/01/1998 al n.306 serie 3T, dai [REDACTED]. Si precisa che il contratto predetto, rinnovato tacitamente ogni 4 anni, è stato disdetto dal curatore con effetto a partire dal 31/08/2024.

L'appartamento rappresentato catastalmente dalla part.342 sub.29 risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2002 al 08/06/2018	[REDACTED] proprietario per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	15/07/2002	132	98
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	27/07/2002	13203	8096
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Empoli (FI)	30/07/2002	2222	
Dal 08/06/2018 al 26/03/2024	## [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	29/05/2018	7282	4734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	08/06/2018	8964	6131
		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.

Si segnala che con atto ai rogiti Notaio [REDACTED] di mutamento di denominazione-volture societarie del 29/04/2019 rep.9247 registrato ad Empoli il 3/05/2019 Volume 1T n. 13467 la società [REDACTED] assume la denominazione di [REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2002 al 26/03/2024	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	15/07/2002	131	97
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	27/07/2002	13201	8094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Empoli (FI)	30/07/2002	2221	
--	--	--	------------	------	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che con atto ai rogiti Notaio [REDACTED] di mutamento di denominazione-volture societarie del 29/04/2019 rep.9247 registrato ad Empoli il 3/05/2019 Volume 1T n. 13467 la società [REDACTED] assume la denominazione di [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Dalla certificazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno ed aggiornata al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritta a Livorno il 08/06/2018
Reg. gen. 8965 - Reg. part. 1519
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritta a Livorno il 27/01/2023
Reg. gen. 1330 - Reg. part. 192
Quota: 1/1
Importo: € 42.015,30
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Livorno il 26/03/2024
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3672
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione della società [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono 35,00€; per cancellare l'ipoteca legale occorrono €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono €.294,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Dalla certificazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno ed aggiornata al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritta a Livorno il 08/06/2018
Reg. gen. 8965 - Reg. part. 1519
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritta a Livorno il 27/01/2023
Reg. gen. 1330 - Reg. part. 192
Quota: 1/1
Importo: € 42.015,30
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Livorno il 26/03/2024
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3672
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione della società [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di San Miniato approvato con delibera del Consiglio Comunale n.60 del 7/08/2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.39 del 30/09/2015 e successive deliberazioni del Consiglio Comunale n.09 del 27/01/2016, pubblicata sul BURT n.10 del 09/03/2016 e n.70 del 30.11.2021, pubblicata sul BURT n.52 del 29/12/2021, per rettifica degli errori

materiali riscontrati negli elaborati del RU2 ed all'aggiornamento del quadro conoscitivo del suddetto strumento di pianificazione, il complesso immobiliare fa parte dell'U.T.O.E. 1 - Città Industriale, Aree della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano, in parte in Aree produttive di consolidamento ed in parte in Aree di riqualificazione - ambiti di rinnovo e rigenerazione urbana, disciplinato dall'art.89 delle Norme tecniche di attuazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

VEDASI BENE N.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di San Miniato, per il fabbricato in oggetto, risultano agli atti i seguenti titoli/autorizzazioni:

- Licenza edilizia n.438 del 16/11/1961 (domanda del 28/10/1961 prot.13194) per ampliamento della conseria e relativo certificato di abitabilità dell'8/10/1964.
- Licenza edilizia n.79 del 21/01/1967 per ampliamento fabbricato da adibire a calzaturificio e relativo certificato d'uso del 10/01/1969; si precisa che la presente pratica, pur presente nell'elenco degli archivi del comune e citata nell'atto di provenienza, non è stata reperita.
- Licenza edilizia n.361 del 14/08/1968 (domanda del 23/07/1968 prot.8918) per ampliamento della casa di abitazione per quartiere sopra il laboratorio-calzaturificio mediante la trasformazione del piano primo.
- Autorizzazione edilizia n.1062 del 23/01/1990 (domanda del 7/12/1989 prot.24344) progetto per la costruzione di una tettoia a sbalzo e successiva variante n.834 del 27/12/1990 (domanda del 5/10/1990 prot.18854); si precisa che la domanda fu presentata dall'allora affittuario dei locali [REDACTED]
- Autorizzazione edilizia n.97 del 5/05/1990 (domanda del 8/02/1990 prot.3019) per la costruzione di recinzione;
- Autorizzazione edilizia n.103 del 14/09/1990 (domanda del 10/02/1990 prot.3210) per la costruzione di un manufatto prefabbricato da destinarsi a cabina elettrica di trasformazione MT/BT.
- Domanda di concessione edilizia in sanatoria del 12/04/1986 prot.7713 pratica n.2062 e successivo rilascio della concessione con provvedimento n.7713/2062 in data 11/06/1992; le opere oggetto di sanatoria consistono nella realizzazione di un locale ad uso w.c., modifica di prospetti, costruzione di locali adibiti a spogliatoio e w.c. e sottostante loggiato, costruzione di locali adibiti a ripostiglio e centrale termica, trasformazione e modifiche di murature interne.
- Domanda di concessione edilizia in sanatoria del 1/03/1995 prot.616 (prot.gen.4995) e prot.617 (prot.gen.4996) e successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.616 del 12/07/2003 e n.617 del 12/07/2003; le opere oggetto delle predette sanatorie sono relative ad opere di demolizione ed ampliamento di alcuni locali ad uso magazzino, ripostiglio e laboratorio, costruzione di tettoia sul fronte del fabbricato.
- D.I.A. del 9/04/2002 pratica n.302/02 e successive varianti del 8/07/2002 pratica n.615/02 e del 10/12/2002 pratica n.1043/02, per opere di manutenzione straordinaria e realizzazione di recinzione. Le predette pratiche contengono altresì il certificato di collaudo delle opere strutturali (deposito al Genio Civile pratica n.131505 del 25/10/2004) e la pratica per il rilascio del certificato di prevenzione incendi n.43068 del 18/11/2004 in quanto presente l'attività di "Conseria con impianti per produzione calore alimentati a

combustibile gassoso con potenzialità superiore a 700Kw e stabilimenti ove si utilizzano infiammabili compresi fra 1 e 50 mc"; si precisa altresì che il certificato di prevenzioni incendi è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa in data 30/04/2007 con validità fino al 21/04/2010. Successivamente è stata presentata la domanda per il rinnovo del CPI in data 19/07/2017 prot.9373 con validità fino al 27/07/2022; ad oggi tale certificato risulta non rinnovato e quindi non più valido.

- Concessione edilizia n.2/882 del 16/01/2003 (domanda del 12/10/2002 prot.78496) e relativa variante n.882/2004 (domanda del 14/10/2004) per opere di ampliamento della cabina elettrica di trasformazione a servizio della conceria; relativo certificato di fine lavori, collaudo ed attestazione di agibilità.

- Concessione edilizia/autorizzazione n.03/860 del 5/11/2003 (domanda del 2/10/2003 prot.27274) per installazione insegna a fabbricato ad uso conciario.

- Comunicazione di inizio lavori certificata pratica n.707 del 22/10/2014 prot.26493 per rifacimento pozzo ad uso industriale.

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.

Si precisa che alcune certificazioni esistenti sugli impianti non sono più valide perché risalenti ad epoca antecedente alle normative vigenti.

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'intero compendio immobiliare 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 (D.I.A. del 9/04/2002 pratica n.302/02 e successive varianti del 8/07/2002 pratica n.615/02 e del 10/12/2002 pratica n.1043/02), sono emerse le seguenti difformità:

- demolizione della loggia posta sul retro del fabbricato principale;
- demolizione del fabbricato in muratura adiacente al fabbricato secondario e realizzazione di baracca in lamiera metallica ad uso ripostiglio;
- diverse rappresentazioni delle quote delle altezze di alcuni locali (sia nel fabbricato principale, secondario e tettoie);
- demolizione di una tettoia adiacente al fabbricato principale;
- lievi modifiche di rappresentazione (sia nella posizione che nelle misure) di alcune finestre e porte dei locali tecnici posti sul retro del fabbricato principale;
- creazione di vano ripostiglio al piano primo del fabbricato principale mediante parete in muratura.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di San Miniato.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €5.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria e della mappa catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione forzosa, 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 San Miniato, 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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

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.

Vedasi l'elenco delle pratiche edilizie di cui al bene N.1

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.

Per quanto riguarda la conformità edilizia delle due unità immobiliari adibite a civile abitazione 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 (Domanda di concessione edilizia in sanatoria del 1/03/1995 prot.616, prot.gen.4995 e prot.617, prot.gen.4996 e successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.616 del 12/07/2003 e n.617 del 12/07/2003), sono emerse le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante ingrandimento di una camera, conseguente modifica delle aperture della camera e della sala pranzo inerente l'appartamento di cui al subalterno 30.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di San Miniato.

I costi per la predetta regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento della planimetria catastale, sono già quantificati nel paragrafo "regolarità edilizia" di cui al bene n.1.

Risulta la conformità edilizia dell'appartamento di cui al subalterno 29.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI NN.370/374/376/378/380

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOC. PONTE A EGOLA, VIA GRAMSCI N.372

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Firenze in data 8/04/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 14/01/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Firenze in data 8/04/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 14/01/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15**

Il complesso immobiliare confina a nord, est e sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con via delle Poggiole, salvo se altri.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

L'appartamento confina a ovest con proiezione via delle Poggiole, a sud con proprietà [REDACTED], a nord ed est con il bene 3, salvo se altri.

CONSISTENZA**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato (part.217)	286,50 mq	335,00 mq	1,00	335,00 mq	3,00 m	T-1
Fabbricato (part.3 sub.4 e 5)	203,50 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	3,50 m	T-S1
Magazzino (part.214 sub.1)	74,30 mq	80,00 mq	0,60	48,00 mq	3,00 m	T
Resede esclusivo	920,00 mq	920,00 mq	0,10	92,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				725,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	107,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,00 m	T-1

Totale superficie convenzionale:	125,00 mq	
---	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Al ventennio le unità immobiliari erano già intestate alla ditta ██████████ e già rappresentate, come oggi, al C.F. del Comune di Empoli, foglio 44:

- part.214 sub.1 categoria C/2 classe 5, consistenza 53 mq, sup. catastale 59 mq, rendita € 186,13;
- part.3 sub.4 categoria C/2 classe 5, consistenza 18 mq, sup. catastale 21 mq, rendita € 63,21;
- part.3 sub.5 graffata alla part.216 categoria C/3 classe 6, consistenza 192 mq, rendita €723, 87;
- part.217, categoria C/3 classe 6, consistenza 277 mq, superficie catastale 253 mq, rendita € 1.044,33.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Al ventennio l'appartamento in oggetto era già intestato alla ditta ██████████ e già rappresentato, come oggi, al C.F. del Comune di Empoli, foglio 44:

- part.3 sub.2 categoria A/3 classe 4, consistenza vani 6,5, sup. catastale 123 mq, rendita € 704,96.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	214	1		C2	5	53	59 mq	186,13 €	T		
	44	3	4		C2	5	18	21 mq	63,21 €	T		
	44	217			C3	6	277	253 mq	1044,33 €	T-1		
	44	3	5		C3	6	192		723,87 €	T-S1	part.216	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono:

Magazzino (part.214 sub.1)

- realizzazione di due manufatti adibiti a magazzino in adiacenza al magazzino esistente.

Fabbricato (part. 217) p.terra:

- ampliamento locale laboratorio;

- demolizione di vano ripostiglio;
- tettoia chiusa e trasformata in vano ripostiglio;
- creazione di apertura di collegamento tra un vano deposito e laboratorio.

Fabbricato (part.217) p.primo:

- modifica dimensioni di alcune finestre

Fabbricato (part.3 sub.2 e 4)

- traslazione porta di accesso locale deposito p.terra;
- tamponamento di una porta con conseguente separazione di un laboratorio con un corridoio al p.terra;
- traslazione di finestra di una camera.

A seguito della presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio necessario a regolarizzare il bene dal punto di vista edilizio-urbanistico (meglio descritto nel paragrafo regolarità edilizia) si potrà procedere anche alla regolarizzazione delle planimetrie catastali e della relativa mappa, mediante la presentazione di un tipo mappale e relative nuove planimetrie catastali.

Gli oneri necessari per la redazione della nuova planimetria catastale e dell'aggiornamento della mappa sono riportati nel paragrafo regolarità edilizia.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	3	2		A3	4	6,5	123 mq	704,96 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, ad eccezione del posizionamento di una finestra della camera che risulta leggermente traslata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Il complesso immobiliare si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; necessita di un intervento globale di ristrutturazione edilizia, sia per quanto concerne le strutture (murature, solai e coperture) che per gli impianti (totalmente da rifare).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

L'appartamento si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione (ammaloramenti del solaio di copertura, infiltrazioni di acqua piovana, presenza di muffe, ecc.); necessita di un intervento di ristrutturazione generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Fanno parte del complesso immobiliare i seguenti beni comuni:

- part.214 sub.2, BCNC resede a comune della part.217, part.3 subb.2, 4 e 5 e part.214 sub.1.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Fanno parte del complesso immobiliare i seguenti beni comuni:

- part.214 sub.2, BCNC resede a comune della part.217, part.3 subb.2, 4 e 5 e part.214 sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC,

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Il complesso immobiliare in oggetto è composto da due corpi di fabbrica principali e da un locale ad uso magazzino.

I due corpi di fabbrica principali adibiti in passato ad attività produttiva conciaria, sono elevati per la maggior parte su due piani fuori terra e presentano una struttura portante in muratura di mattoni pieni (la porzione del magazzino ad un solo piano fuori terra è in c.a.), solai di interpiano in legno, solai di copertura in legno con manto di copertura in cotto alla toscana (coppi ed embrici), in parte con lastre di eternit ed in parte con pannelli di lamiera grecata di tipo sandwich.

I due fabbricati presentano le seguenti principali caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione degli ambienti è di vario tipo: in cotto, in gres porcellanato e in cls liscio; i servizi igienici nel complesso, sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e rivestimento anch'essi in piastrelle di gres porcellanato. Gli infissi (porte e finestre) sono in parte metallici, in parte in pvc ed in parte in legno.

Il locale ad uso magazzino, ubicato in posizione distaccata dagli altri fabbricati, presenta una struttura metallica prefabbricata in lamiera, tamponamento e copertura in lamiera grecata con pannelli di tipo sandwich; in adiacenza vi è una vasca di raccolta delle acque nere in c.a. parzialmente interrata.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne e l'impianto idrico-sanitario; entrambi gli impianti versano in pessime condizioni e necessitano di un completo rifacimento. Sul lato ovest del fabbricato secondario sono presenti: una cisterna d'olio interrata ed una vasca di contenimento dell'acqua depurata anch'essa interrata.

Il contatore dell'acqua è ubicato in adiacenza del fabbricato secondario su via delle Poggiole; il contatore dell'energia non è presente.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: tamponamenti e pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate, pavimentazione in cotto, porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo e scurini. I bagni sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. Gli impianti, elettrico ed idrico-sanitario non sono funzionanti e necessitano di un completo rifacimento.

E' presente un camino a legna nel soggiorno.

Il contatore dell'acqua (unico per tutto il complesso) è ubicato in adiacenza del fabbricato secondario su via delle Poggiole; il contatore dell'energia è posto all'ingresso del fabbricato principale su via delle Poggiole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Gli immobili risultano liberi da persone, ma occupato da attrezzature, impianti, macchinari, arredi, mobili e materiale vario di risulta.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

L'appartamento risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2004 al 28/03/2024	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	Già proprietaria al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che con atto ai rogiti Notaio [REDACTED] di mutamento di denominazione-volture societarie del 29/04/2019 rep.9247 registrato ad Empoli il 3/05/2019 Volume 1T n. 13467 la società [REDACTED] assume la denominazione di [REDACTED]

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2004 al 28/03/2024	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	Gia proprietaria al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che con atto ai rogiti Notaio [REDACTED] di mutamento di denominazione-volture societarie del 29/04/2019 rep.9247 registrato ad Empoli il 3/05/2019 Volume 1T n. 13467 la società [REDACTED] assume la denominazione di [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Dalla certificazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritta a Firenze il 24/03/2010
Reg. gen. 10634 - Reg. part. 2088
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritta a Firenze il 30/01/2023
Reg. gen. 3426 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: € 42.015,30
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Firenze il 28/03/2024
Reg. gen. 12358 - Reg. part. 9155
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono 35,00€; per cancellare l'ipoteca legale occorrono €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono €294,00.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Dalla certificazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritta a Firenze il 24/03/2010
Reg. gen. 10634 - Reg. part. 2088
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritta a Firenze il 30/01/2023

Reg. gen. 3426 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: € 42.015,30

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Firenze il 28/03/2024

Reg. gen. 12358 - Reg. part. 9155

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Empoli, gli immobili sono ricompresi nell'UTOE 13 "La Collina" ambito "Aree agricole d'interesse primario (ambiti del territorio aperto)", grado di protezione dell'edificato esistente 3 - manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale. Vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Vedasi bene N.3

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Empoli, per il fabbricato in oggetto, risultano agli atti i seguenti titoli/autorizzazioni:

- Concessione edilizia in sanatoria n.245/2006 rilasciata il 22/09/2006, domanda del 21/03/1986 n.condono 1692 prot.n.8733, per cambio d'uso con modifiche interne e di prospetto edificio "A" e piano terreno edificio "B" da agricolo a artigianale e ampliamenti artigianali in entrambi i fabbricati, cambio d'uso da agricolo ad appartamento residenziale del piano primo dell'edificio "B".

- Concessione edilizia in sanatoria n.220/2006 rilasciata il 5/10/2006, domanda del 28/02/1995 n. condono 599 prot.n.612, per la costruzione di ripostiglio e locale di sgombero con vasca di raccolta a destinazione artigianale.

- D.I.A. n.736/2002 del 26/09/2002 (prot.n.36946) per manutenzione straordinaria con modifica del sistema di scarico degli impianti esistenti.

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.

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'intero compendio immobiliare 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 (C.E. in sanatoria n.245/2006 e n.220/2006), sono emerse le seguenti difformità:

Magazzino (part.214 sub.1)

- realizzazione di due manufatti adibiti a magazzino in adiacenza al magazzino esistente.

Fabbricato (part. 217) p.terra:

- ampliamento locale laboratorio;

- demolizione di vano ripostiglio;

- tettoia chiusa e trasformata in vano ripostiglio;

- creazione di apertura di collegamento tra un vano deposito e laboratorio.

Fabbricato (part.217) p.primo:

- modifica dimensioni di alcune finestre

Fabbricato (part.3 sub.2 e 4)

- traslazione porta di accesso locale deposito p.terra;

- tamponamento di una porta con conseguente separazione di un laboratorio con un corridoio al p.terra;

- traslazione di finestra di una camera.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di San Miniato.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €5.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria e della mappa catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate 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 San Miniato, 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.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

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.

Vedasi l'elenco delle pratiche edilizie di cui al bene N.3

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.

L'appartamento risulta conforme rispetto ai titoli abilitativi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE 9/11/13/15

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A EMPOLI (FI) - LOC. CORNIOLA, VIA DELLE POGGIOLE SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380
Piena proprietà di un complesso immobiliare sito nel Comune di San Miniato, zona industriale/artigianale conciaria di Ponte a Egola, via Gramsci nn.370/374/376/378/380 e precisamente: due corpi di fabbrica ad uso produttivo distaccati e fronteggianti fra loro, con annesso resede di pertinenza circostante, sul quale insistono un loggiato-tettoia in aderenza sul fronte del fabbricato principale e due cabine enel in corpo staccato sul retro dello stesso.
Il corpo di fabbrica principale adibito ad attività produttiva conciaria è elevato su due piani fuori terra per la maggiore consistenza della superficie coperta, dove sono ubicati i locali uso laboratorio e i magazzini, sia al piano terra che al piano primo. L'altra piccola parte risulta su di un solo piano (terra) dove sono ubicati i servizi e gli accessori di pertinenza, quali wc-bagni, ripostigli, vano montacarichi, ufficio e tettoia-loggiato. Il corpo di fabbrica secondario, sempre adibito ad attività produttiva conciaria, è prospiciente il primo fabbricato ed elevato su di un solo piano fuori terra, con altezze diverse, dove sono ubicati i locali ad uso laboratori, magazzini, ripostiglio, centrale termica a servizio della conciaria, locale gruppo antincendio e resede.
L'accesso agli immobili sopra descritti avviene, oltre che dalla via Terracini mediante cancello carrabile, anche dalla via Gramsci, tramite strada privata gravata a favore dei beni in oggetto da servitù di passo pedonale e carrabile, costituita con atto del Notaio [REDACTED] del 9/01/1957.

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

Valore di stima del bene: € 405.056,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona (zona artigianale/industriale di San Miniato), stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, stato manutentivo degli impianti, 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 del complesso immobiliare, 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 simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, 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 320,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372

Piena proprietà di due unità immobiliari a destinazione abitativa facenti parte di un più ampio fabbricato industriale costituito da due corpi staccati di cui al bene 1. Il corpo di fabbrica principale, dove sono ubicati i due appartamenti, è elevato su due piani fuori terra per la maggiore consistenza della superficie coperta; gli appartamenti sono ubicati al piano primo, e più precisamente sul lato destro per chi guarda la facciata principale del fabbricato stesso, aventi accesso indipendente dal resto, tramite vano scala comune. Detti appartamenti sono composti: il primo (con ingresso sul lato destro salendo la rampa di scale) da ingresso, cucina, bagno, vano cieco e di passo e camera; il secondo (con ingresso sul lato sinistro salendo la rampa di scale) da ingresso, sala pranzo con angolo cottura, corridoio, soggiorno, ripostiglio, due camere e bagno.

Agli appartamenti si accede da ingresso e vano scala comuni ai soli appartamenti; il resede annesso al fabbricato è comune, oltre che ai due appartamenti, anche alle unità immobiliari ricomprese nel bene n.1. L'accesso al fabbricato che ricomprende i due appartamenti avviene dalla via Gramsci, tramite strada privata gravata a favore dei beni in oggetto da servitù di passo pedonale e carrabile, costituita con atto del Notaio █████ del 9/01/1957.

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

Valore di stima del bene: € 132.000,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona (zona artigianale/industriale di San Miniato), stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, stato manutentivo degli impianti, 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 degli appartamenti, 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 simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, 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 800,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci nn.370/374/376/378/380	1265,80 mq	320,00 €/mq	€ 405.056,00	100,00%	€ 405.056,00
Bene N° 2 - Appartamenti San Miniato (PI) - Loc. Ponte a Egola, Via Gramsci n.372	165,00 mq	800,00 €/mq	€ 132.000,00	100,00%	€ 132.000,00
Valore di stima:					€ 575.030,00

Al valore del bene n.1 pari ad € 405.056,00 viene aggiunto il valore degli impianti presenti nello stesso (di cui all'allegato n.16), quantificati in € 31.500,00, e che saranno venduti unitamente al fabbricato.

Pertanto il valore finale del bene 1 è pari ad € 436.556,00

Valore di stima (bene n. 1 e bene n.2): € 568.556,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, aggiornamento planimetria e mappa catastale	5.000,00	€

Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 421.417,00

Valore finale di stima arrotondato: € 421.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Complesso immobiliare ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15
 Piena proprietà di un complesso immobiliare sito nel Comune di Empoli, località Corniola, via delle Poggiole nn.9/11/13/15 e precisamente composto da: un fabbricato con destinazione d'uso laboratorio artigianale (ex conceria), in parte su due piani fuori terra, composto da n.3 locali ad uso laboratorio, ufficio, servizi igienici, spogliatoio, magazzino e tettoia al piano terra; n.3 locali ad uso deposito al piano primo, accessibile tramite scala esterna. Un fabbricato in corpo separato dal fabbricato predetto, dislocato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, composto da locale ad uso deposito al piano seminterrato, accessibile mediante rampa posta sul retro del fabbricato; due locali ad uso laboratorio, due locali ad uso deposito e piccolo ripostiglio al piano terra. Piccolo fabbricato ad uso deposito disposto su un piano fuori terra, in corpo separato dai due fabbricati sopra descritti. Completa la proprietà un resede esclusivo di circa 900 mq. L'accesso al compendio avviene direttamente dalla via delle Poggiole. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 200.700,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona (zona artigianale/industriale di San Miniato), stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, stato manutentivo degli impianti, 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 del complesso immobiliare, 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 simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta"

confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Al valore finale del bene si applicano i seguenti deprezzamenti: oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, aggiornamento planimetria e mappa catastale, rischio assunto per mancata garanzia, pessimo stato d'uso e manutenzione, oneri necessari per la rimozione delle coperture in eternit.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 300,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc, piano T-1
Piena proprietà di un appartamento a destinazione abitativa facente parte di un più ampio fabbricato (di cui al bene n.3) costituente un complesso industriale composto da due corpi di fabbrica oltre a magazzino e resede annesso, sito nel Comune di Empoli, località Corniola, via delle Poggiole snc. L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato posto a sud dell'intero compendio, e vi si accede dalla predetta via mediante vano scala esclusivo; è composto da n.4 vani, bagno e piccolo ripostiglio. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.500,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona (zona artigianale/industriale di San Miniato), stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, stato manutentivo degli impianti, 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'appartamento, 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 simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, 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 900,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Complesso immobiliare Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole 9/11/13/15	725,00 mq	300,00 €/mq	€ 217.500,00	100,00%	€ 217.500,00
Bene N° 4 - Appartamento Empoli (FI) - Loc. Corniola, Via delle Poggiole snc, piano T- 1	125,00 mq	900,00 €/mq	€ 112.500,00	100,00%	€ 112.500,00
				Valore di stima:	€ 330.000,00

Valore di stima: € 330.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, aggiornamento planimetria e mappa catastale	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e manutenzione	10,00	%
Oneri per rimozione coperture in eternit	20000,00	€

Valore finale di stima: € 222.500,00

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 08/06/2024

L'Esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Lotto 2
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 4 Certificato ipotecario ventennale - Lotto 1

- ✓ N° 5 Certificato ipotecario ventennale - Lotto 2
- ✓ N° 6 Pratiche edilizie – prima parte Lotto 1
- ✓ N° 7 Pratiche edilizie – seconda parte Lotto 1
- ✓ N° 8 Pratiche edilizie – terza parte Lotto 1
- ✓ N° 9 Pratiche edilizie – prima parte Lotto 2
- ✓ N° 10 Pratiche edilizie – seconda parte Lotto 2
- ✓ N° 11 Tavola grafica rilievo consistenze - Lotto 1
- ✓ N° 12 Tavola grafica rilievo consistenze - Lotto 2
- ✓ N° 13 Verbali sopralluoghi
- ✓ N° 14 Foto - Doc. Fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 15 Foto - Doc. Fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 16 Beni di pertinenza bene 1 – Lotto 1
- ✓ N° 17 Perizia versione privacy

I beni indicati di seguito sono di pertinenza dell'immobile (bene n. 1) e saranno venduti unitamente al fabbricato relativo.

32	Impianto di aspirazione completo composto da Aspiratore con maniche a filtro marca Corne, tipo GR24/3C01, matricola 10333 FO3, massa kg. 1300, linee di aspirazione in acciaio distribuite nei vari reparti.	N.	1	4.000,00
34	Impianto elettrico composto da Cabina elettrica bassa tensione, quadri elettrici e linee di distribuzione energia agli impianti. Bene di pertinenza dell'immobile.	N.	1	7.000,00
68	Impianto generatore di vapore con Caldaia marca ICI caldaie type 600/12, anno 2002, matricola 91162, con bruciatore a metano, con circuito e impianto di distribuzione vapore	a corpo	1	11.000,00
69	Impianto di trattamento e addolcitura delle acque di processo, con pompe, serbatoi, quadri di comando, silos esterni, circuito e impianto di distribuzione, etc	a corpo	1	6.000,00
70	Impianto antincendio con quadro di comando, pompe, circuito di distribuzione aereo e sprinkler nei reparti	a corpo	1	2.700,00
71	Impianto di allarme anti intrusione con sensori volumetrici alle porte distribuiti nei due capannoni.	a corpo	1	800,00
Totale				31.500,00