
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nieri Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

All'udienza del 01/08/2022, il sottoscritto Ing. Nieri Ilaria, con studio in Via del Teatro, 23 - 56028 - San Miniato (PI), email ilaria.nieri@gmail.com, PEC ilaria.nieri@ingpec.eu, Tel. 0571401140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Miniato (PI) - Via San Giovanni Battista n° 69, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di fabbricato industriale, in stato di abbandono, su due piani fuori terra, in adiacenza ad altro fabbricato per civile abitazione, sito a San Miniato, frazione Molino d'Egola, via San Giovanni Battista n° 69, accessibile da detta via a mezzo di rampa carrabile.

Lo stesso è composto al piano terra da ingresso, reparto lavorazione, ampio reparto lavorazione-magazzino, vano ascensore, vano motore, w.c. con antibagno, secondo ingresso e due spogliatoi con w.c. e docce, al piano primo, raggiungibile da scala interna posta nell'ingresso e da ascensore, da disimpegno, due ampi vani lavorazione, magazzini, tre uffici, spogliatoio e w.c.

Sempre al piano terra, accessibile da ingresso a comune con altra unità immobiliare, vi sono due uffici e un locale autorimessa, quest'ultima accessibile solo esternamente, oltre a locale esterno in corpo staccato in muratura e in pessime condizioni quale ex bollitoio con w.c. e doccia.

Da precisare che dall'autorimessa, a mezzo di apertura interna, si accedeva a una stanza, facente parte dei beni oggetto di pignoramento, ma di fatto, a oggi, è stata annessa all'appartamento adiacente (p.la 305 sub.1).

Relativamente al resede, la porzione circostante l'intero edificio è da considerarsi a comune tra la p.la 304 e la p.la 305, precisando però che una più ampia porzione e precisamente quella rappresentata dalle p.lle 414 e 303 rimane di esclusiva proprietà della ditta eseguita.

Sulla detta p.la 303 insiste porzione di manufatto in muratura adibito a ex deposito mastici e coloranti con adiacente tettoia in acciaio e copertura in plexiglass.

Per l'accesso all'autorimessa si ritiene necessario ipotizzare la creazione di una servitù di passo carrabile e pedonale da esercitarsi a carico della p.la 310.

Per miglior comprensione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per miglior comprensione sono state richieste le visure storiche catastali e le note pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato industriale	1180,90 mq	1313,10 mq	1,00	1313,10 mq	0,00 m	T-1
Spogliatoio esterno	25,96 mq	28,70 mq	0,50	28,70 mq	0,00 m	T
Deposito esterno	27,85 mq	32,20 mq	0,50	16,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1357,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1357,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1993 al 23/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 414 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 380,00 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 1,08
Dal 25/03/1993 al 23/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 303 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 840,00 Reddito dominicale € 4,56 Reddito agrario € 4,56
Dal 25/03/1993 al 23/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 304 Categoria D1 Rendita € 2.768,21 Graffato alla p.lla 305 sub.2 e p.lla 413

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	304			D1				2768,21 €		alla p.lla 305 sub.2 e p.lla 413

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	303				Vigneto	2	840,00 mq	4,56 €	4,56 €	
28	414				Seminativo arborato	2	380,00 mq	1,96 €	1,08 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'edificio non corrisponde allo stato di fatto per totale diversa distribuzione degli spazi interni sia del piano terra che del piano primo, inoltre il manufatto esterno ex bollitoio non rappresenta l'esatta consistenza e non risulta riportato in mappa.

Inoltre il locale deposito in muratura, che insiste sulla p.lla 303, non risulta dotato di planimetria catastale e anch'esso non è riportato in mappa.

Pertanto per quanto sopra dovrà essere redatto Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dell'ex bollitoio e del locale deposito con successiva presentazione delle planimetrie catastali per il fabbricato e i predetti locali accessori (Allegato n° 4).

PRECISAZIONI

Si precisa che nel sottosuolo risulta essere ancora presente una vasca di sedimentazione e percolazione per conceria per scarico di bottale a calce.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata, per una parte, in muratura con volte a crociera e per la restante con muratura perimetrale portante e struttura portante centrale in cemento armato con solaio in laterizio armato.

La pavimentazione dei reparti lavorazione è parte in cemento e parte in mezzane, mentre gli uffici e servizi

sono in piastrelle di ceramica.

I serrami interni ed esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo oltre a inferiate al piano terra, gli intonaci sono del tipo civile.

La scala interna di accesso al piano primo è stata realizzata in muratura rivestita in marmo.

Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza degli impianti elettrico, idrico e termico, non funzionanti e per i quali non risulta alcun certificato in merito.

L'edificio si trova in stato di abbandono e in pessime condizioni di conservazione e manutenzione sia interne che esterne, presenta vistose infiltrazioni di umidità con diffusa presenza di muffa oltre a crepe e fessurazioni con conseguente distaccamento dell'intonaco e della muratura.

Il manufatto esterno ex bollitoio anch'esso in pessime condizioni e con la copertura crollata.

Per quanto riguarda il manufatto a uso deposito esterno è in muratura di mattoni con copertura in coppi e tegole di laterizio, la soffittatura interna è in tavelloni e travi in cemento.

La pavimentazione interna è in cemento e i serrami sono in lamiera, lo stesso risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1952 al 31/12/1964	**** Omissis ****	Atto di costituzione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mannucci	17/10/1952	10734	2704
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	28/01/1954		398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1964 al 25/03/1993	**** Omissis ****	Verbale di assemblea generale straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rag. Cacciarelli	31/12/1964	9234	539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	25/01/1965	540	332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/03/1993	**** Omissis ****	Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cammuso	25/03/1993	15780	3473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	29/04/1993	3835	2699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atti di provenienza (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 14/06/2005
Reg. gen. 12664 - Reg. part. 3415
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Note: C.F. foglio 28 p.lla 304, p.lla 305 sub.2 e p.lla 413, erroneamente non graffate tra loro. C.T. foglio 28 p.lla 303 e p.lla 414, tra le altre. **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 16/02/2022
Reg. gen. 2264 - Reg. part. 1621

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 28 p.lla 304 graffata alla p.lla 305 sub.2 e alla p.lla 413. C.T. foglio 28 p.lla 303 e p.lla 414.

Annotazioni a iscrizioni

- **Proroga durata**

Iscritto a Livorno il 08/04/2010

Reg. gen. 6605 - Reg. part. 1188

Quota: 1/1

Note: Relativa a nota di iscrizione del 14 Giugno 2005 reg. part. n° 3415.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno (Allegato n° 5).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 21.04.2008, modificato integralmente dal 2° RU approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 07 agosto 2015, aggiornato alla Variante n. 4 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 19.12.2019, efficace, per assenza di osservazioni pervenute, dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 18 del 29.04.2020, poi rettificato per errori materiali di rappresentazione, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, con delibera consiliare n. 70 del 30.11.2021, assegna ai terreni sotto indicati posti nel Comune di San Miniato la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 28 Particella 303 - 414: U.T.O.E. 2 - Città residenziale

- (parte in) Aree residenziali di consolidamento - art.88 NTA

- (parte in) Viabilità esistente - Art. 123 NTA

Il tutto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 178 rilasciato in data 9/8/2022 (Allegato n° 6).

Il fabbricato nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale ricade nell'UTOE 2 - Città residenziale, in zona a prevalente destinazione residenziale di consolidamento.

Per lo stesso sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;

- ristrutturazione edilizia conservativa;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

- sostituzione edilizia;

- ristrutturazione urbanistica;

- addizione volumetrica;

- verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Si fa presente che il fabbricato industriale, a oggi, può essere convertito in residenziale, previa bonifica dell'intera area interrata e pagamento degli oneri comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1954 e per lavori di ampliamento alla conceria è stato rilasciato Nulla Osta n° 351 in data 5 Settembre 1953.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 398 del 5 Settembre 1955, per costruzione di vasca di sedimentazione e percolazione per conceria;
- Licenza Edilizia n° 10 dell'11 Febbraio 1967, per costruzione di rampa carrabile di accesso dalla via San Giovanni Battista;
- Concessione Edilizia n° 84 del 9 Maggio 1985, per manutenzione ordinaria e restauro con successiva variante n° 446 del 24 Settembre 1985;
- Autorizzazione Edilizia n° 683 del 2 Novembre 1985, per realizzazione di muro di recinzione interno;
- Autorizzazione Edilizia n° 207 dell'11 Agosto 1987, per costruzione scale esterne in ferro e modifiche interne;
- D.I.A. n° 246 del 26 Marzo 2001 prot. n° 8365, per realizzazione muro di contenimento.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi sono emerse notevoli difformità interne al fabbricato principale relative alla distribuzione interna dovuta alla realizzazione di vani uffici e servizi igienici.

Relativamente al manufatto ex bollitoio lo stesso è stato modificato nella conformazione mentre adiacente al locale deposito esterno è stata realizzata una tettoia in ferro e copertura in onduline di pvc.

Da colloquio con tecnico comunale risulta che tali opere dovranno essere sanate con S.C.I.A. in Sanatoria i cui oneri professionali e comunali sono valutabili in € 10.000,00 circa, comprensivi di sanzione comunale.

Si precisa che per quanto riguarda la tettoia la stessa non potrà essere sanata e pertanto dovrà essere demolita. In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Miniato (PI) - Via San Giovanni Battista n° 69, piano T-1

Piena proprietà di fabbricato industriale, in stato di abbandono, su due piani fuori terra, in adiacenza ad altro fabbricato per civile abitazione, sito a San Miniato, frazione Molino d'Egola, via San Giovanni Battista n° 69, accessibile da detta via a mezzo di rampa carrabile. Lo stesso è composto al piano terra da ingresso, reparto lavorazione, ampio reparto lavorazione-magazzino, vano ascensore, vano motore, w.c. con antibagno, secondo ingresso e due spogliatoi con w.c. e docce, al piano primo, raggiungibile da scala interna posta nell'ingresso e da ascensore, da disimpegno, due ampi vani lavorazione, magazzini, tre uffici, spogliatoio e w.c. Sempre al piano terra, accessibile da ingresso a comune con altra unità immobiliare, vi sono due uffici e un locale autorimessa, quest'ultima accessibile solo esternamente, oltre a locale esterno in corpo staccato in muratura e in pessime condizioni quale ex bollitoio con w.c. e doccia. Da precisare che dall'autorimessa, a mezzo di apertura interna, si accedeva a una stanza, facente parte dei beni oggetto di pignoramento, ma di fatto, a oggi, è stata annessa all'appartamento adiacente (p.lla 305 sub.1). Relativamente al resede, la porzione circostante l'intero edificio è da considerarsi a comune tra la p.lla 304 e la p.lla 305, precisando però che una più ampia porzione e precisamente quella rappresentata dalle p.lle 414 e 303 rimane di esclusiva proprietà della ditta esecutata. Sulla detta p.lla 303 insiste porzione di manufatto in muratura adibito a ex deposito mastici e coloranti con adiacente tettoia in acciaio e copertura in plexiglass. Per l'accesso all'autorimessa si ritiene necessario ipotizzare la creazione di una servitù di passo carrabile e pedonale da esercitarsi a carico della p.lla 310.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 304, Categoria D1, Graffato alla p.lla 305 sub.2 e p.lla 413 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 303, Qualità Vigneto - Fg. 28, Part. 414, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si considera quindi l'ubicazione dell'edificio e degli accessori esterni, nella zona residenziale della località Molino d'Egola, nel Comune di San Miniato, fronte strada con accesso da rampa carrabile, la destinazione d'uso industriale con possibilità di cambio in residenziale, la vetustà, le caratteristiche costruttive, la tipologia, il pessimo stato di manutenzione e conservazione dovuto anche all'inattività prolungata dello stesso, il piazzale circostante a comune e restante parte a uso esclusivo, considerando inoltre le opere interne da sanare e da demolire, considerato inoltre l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili, applico il seguente valore unitario:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale San Miniato (PI) - Via San Giovanni Battista n° 69, piano T-1	1357,90 mq	250,00 €/mq	€ 339.475,00	100,00%	€ 339.475,00
				Valore di stima:	€ 339.475,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Oneri per demolizione tettoia	2000,00	€
-------------------------------	---------	---

Valore finale di stima arrotondato: € 327.500,00

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

San Miniato, li 02/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nieri Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Atto di pignoramento
- ✓ N° 3 - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 - Certificazione Notarile e note pregiudizievoli
- ✓ N° 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica