
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art.568 c.p.c per la procedura di messa in liquidazione controllata nr 4/2024 [REDACTED]

INCARICO

In data 11/11/2024 su richiesta del liquidatore Rag. [REDACTED] veniva dato incarico al Geom. Vallelonga Carmelo nato a [REDACTED], iscritto all'Albo del Collegio Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Firenze al nr [REDACTED] con sede legale a [REDACTED]

[REDACTED] per la stima di un fondo artigianale in Castelfranco di Sotto (PI) oggetto della procedura di liquidazione controllata nr 4/2024. A seguito di accesso atti del 14/01/2025 presso il comune di Castelfranco di Sotto e dopo aver preso visione dello stato legittimo ho rilevato in data 14/02/2025 quanto segue:

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato anti 1967 di tipo artigianale con destinazione di uso calzaturificio, ubicato in Castelfranco di Sotto (PI) - via Leonardo da Vinci nr 34, il fabbricato è tergale ad un fabbricato di civile abitazione accessibile da detta via mediante un passo carrabile a comune ad altri fabbricati, si giunge in una corte tergale dove è ubicato l'ingresso principale di questo fabbricato coperto da una tettoia fissa al prospetto principale di detto fabbricato realizzata in ferro e onduline in pvc. L'ingresso di tipo carrabile entrando abbiamo un laboratorio di circa 157 metri quadri, con vari ripostigli e depositi nella parte tergale accessibili in modo diretto dal laboratorio stesso, nello specifico abbiamo un deposito composto da due vani, il primo vano è parte strutturale dello stesso fabbricato il secondo vano accessibile sempre dal primo è un prolungamento dello stesso realizzato con una struttura in lamiera semifissa al suolo con porta in lamiera di accesso a una corte tergale aperta al fabbricato principale, delimitata in parte con un muretto di recinzione e sopra rete e paletti in ferro che segna il confine con un'altra proprietà, da detta corte possiamo accedere ad un altro deposito composto da due vani disimpegnati internamente da piccola corte interna, questi sono realizzati in materiale precario pareti in parte in forati e parte in lamiere, con una porzione di copertura in Eternit di Amianto. Il fabbricato inoltre si compone di servizi igienici distinti per sesso con spogliatoi, w.c. e docce, e vi si accede ad entrambi in modo diretto dallo stesso laboratorio, dallo spogliatoio femminile

si può accedere alla corte tergale di cui alla descrizione precedente, la stessa coperta in parte da una pensilina in ferro con copertura a sandwich.

STATO CONSERVATIVO

Il laboratorio si presenta pieno di attrezzatura da calzaturificio con una funivia dismessa, in uno stato di abbandono e di degrado, con necessita di una manutenzione straordinaria Il fabbricato ha una struttura mista in c.a. e muratura portante con solaio di copertura in laterizio e longarine a doppia falda spiovente in unico verso.

Pavimentazione mattonelle di magnolia stile anni 60 , strutture tergale precarie in lamiera con pavimentazione in cemento, con presenza di amianto . Il laboratorio necessita di una pulizia generale da vari bidoni e spazzatura non gestita in modo regolare, al momento del sopralluogo nel laboratorio vi era parcheggiata un'auto non proprietà. Dall' indagine fatte non risultano contratti di locazione in essere

TITOLARITÀ

Allo stato attuale il fabbricato risulta intestato al signor [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

A sinistra con il foglio 43 part. 1077 sub 31 famiglia [REDACTED] con il foglio 43 part. 1077 sub 23 [REDACTED] a destra con il foglio 43 part. 1105 sub 2 [REDACTED] per una porzione tergale confina con il foglio 43 part. 739 sub 8 f [REDACTED] salvo se altri.

DATI CATASTALI

Il fabbricato risulta essere censito presso l'ufficio del territorio di Pisa comune Di Castelfranco di Sotto al foglio di mappa 43 particella 933 subalterno 4 rendita catastale euro 1239,50 categoria C/3 , classe 4, Consistenza 200 m² indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.c. 8 Piano terra di cui la VARIAZIONE del 20/03/1991 Pratica n. 128274 in atti dal 11/07/2000 CLASSAMENTO (n. 349.1/1991) la cui planimetria associata è la nr. T6731 del 20/03/1981.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi in quanto in planimetria esiste una apertura di accesso a una porzione di fabbricato che nello stato dei luoghi non esiste, pertanto è soggetto a SCIA in sanatoria per difformità prospettica e aggiornamento della planimetria catastale. Non risulta corretto nella

toponomastica il numero civico delle visure viene indicato 8 quando ho rilevato sul posto il nr 34.

Storia Cronologica Catastale

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/07/1990 in atti dal 15/11/1990 (n. 884.1/1990)

VARIAZIONE del 20/03/1991 in atti dal 26/05/1992 SUPERA IL MOD.97 N.884/90 (RICORSO N.F 4/286) (n. 349.2/1991)

PARTI COMUNI

Resede e viale d'ingresso carrabile a comune con altro fabbricato

STATO OCCUPAZIONE

Libero da persone occupato da cose

PROVENIENZA VENTENNALE

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Dati catastali</i>
Dal 19/12/1984 al 28/10/2019	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto: Fabbricati Fg. 43 part. 933 sub 4 Categoria C/3 cl. 4 consistenza 200 m ² rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 19/12/1984 al 11/07/1990	[REDACTED] 333/1000	Catasto: Fabbricati Fg. 43 part. 933 sub 4 Categoria C/3 cl. 4 consistenza 200 m ² rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 19/12/1984 al 11/07/1990	[REDACTED] [REDACTED] per la quota 333/1000	Catasto: Fabbricati Fg. 43 part. 933 sub 4 Categoria C/3 cl. 4 consistenza 200 m ² rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 11/07/1990 al 19/12/1984	[REDACTED] [REDACTED] per la quota di 333/1000	Catasto: Fabbricati Fg. 43 part. 933 sub 4 Categoria C/3 cl. 4 consistenza 200 m ² rendita € 1.239,50 Piano T

Dal 28/10/2019	██████████ ██████████	Catasto: Fabbricati Fg. 43 part. 933 sub 4 Categoria C/3 cl. 4 consistenza 200 m ² rendita € 1.239,50 Piano T
----------------	--------------------------	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 02/06/2000 - Registro Particolare 1780 Registro Generale 8481
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 83196 del 31/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3980 del 13/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 02/06/2000 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 8482
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 83197 del 31/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3979 del 13/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 15/09/2006 - Registro Particolare 4340 Registro Generale 20256
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 123934 del 12/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 436 del 07/02/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 26/02/2007 - Registro Particolare 936 Registro Generale 4571
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 184/2007 del 23/02/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 907 del 21/02/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 24/05/2007 - Registro Particolare 2941 Registro Generale 12121
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 101796/87 del 12/05/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO
DAL D.LGS.
46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 437 del 07/02/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 6664 Registro Generale 25359
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA SEZ. PONTEDERA Repertorio 1404 del 29/10/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 697 del 22/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 854 del 18/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 438 del 07/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 13/07/2010 - Registro Particolare 8476 Registro Generale 13677
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 800162/87 del 24/06/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 463 del 22/02/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 04/07/2011 - Registro Particolare 7494 Registro Generale 11798
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI PISA Repertorio 2274 del 01/06/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 435 del 07/02/2020 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 14784 Registro Generale 21627
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 1039/19 del 28/10/2019
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

ANNOTAZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 438 Registro Generale 2240
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 1039/19 del 28/10/2019
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6664 del 2007

ATTI DI PROVENIENZA

Non sono riuscito a reperire atti di provenienza, dalla visura storica catastale ho rilevato che esistono diverse riserve catastali per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi della proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è sito in Zona B2 insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

UTOE P3C delle aree agricole di pertinenza fluviale.

LEGITTIMAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato risulta essere costruito antecedente il 01/09/1967 precisamente è stato legittimato mediante i seguenti permessi:

- Licenza edilizia nr 26/62 protocollo nr 7380/61 del 26/01/1962 richiesta di autorizzazione a costruire locale ad uso calzaturificio, in via Leonardo da Vinci n.c. 12 intestato a ██████████ rilasciato in data 25/06/1962
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio alla prefettura di Pisa protocollo nr 957/4 del 09/02/1962
- Variante nr 3150 del 22 giugno 1962 alla pratica nr 26 rilasciata il 27 giugno 1962 per la costruzione dei servizi igienici a fabbricato calzaturificio.
- Richiesta di abitabilità prot. 5721 del 4 settembre 1962 nr 55 Rilasciata il 22 Dicembre 1962 fascicolo 26/62. (ad oggi non risulta definito)
- Permesso di costruire in sanatoria pratica nr 1266 protocollo 0013444 presentata il 30/09/1986 e successive integrazioni.

Regolarità edilizia

Il fabbricato dallo stato dei luoghi rispetto al condono presenta delle difformità urbanistiche sanabili mediante SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche realizzate in assenza di SCIA , quale la chiusura di una porta, realizzazione di una tettoia e realizzazione di una apertura al posto di una finestra, oltre a questi sono stati rilevati delle differenze metriche rientranti nelle tolleranze costruttive.

STIMA DELL'IMMOBILE

Perizia di stima bene immobiliare ai sensi dell'Art.275 c. 2 CCII - liquidazione controllata 4/2024

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

STIMA PER VALORE CATASTALE

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto
Foglio:	43

Mappale:	933
Subalterno:	4
Categoria:	C/3
Classe:	4
Consistenza:	200
Rendita catastale:	1.239,50 €
Valore catastale:	156.177,00 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Capannoni tipici	NORMALE	380,00	610,00	Lorda	2,30	3,10	Lorda

Il calcolo della superficie commerciale lorda dell'intero fabbricato calcolata da un rilievo metrico sul posto è risultata di 226,28 mq

Mentre la superficie della corte esterna risulta come segue

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
cortile tergale		2,52	7,11	17,92	
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)				Superficie lorda	17,92
				Superficie commerciale	1,79

Superficie utile netta	226,28
Superficie utile lorda	226,28
Superficie commerciale	228,07

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti

compravendite ed ubicati nella zona di interesse. La stima a costo di costruzione o quella derivata dall'aggiornamento della rendita catastale, alla luce del reale mercato degli alloggi non portano allo stato attuale ad un valore attendibile, il procedimento comparativo dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia dell'entrate, tiene conto della zona della posizione, della sua esposizione della sua fruibilità.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	380,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	610,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	495,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = 495,00 € = 495,00 € x 228,07 m²

Valore OMI = 112.894,65 €

Deprezzamento per SCIA in sanatoria, aggiornamento dati catastali e redazione di Ape euro
4500,00 € = 108.394,65 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geometra CARMELO VALLELONGA, con sede in [REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'Albo COLLEGIO GEOMETRI DI FIRENZE al numero [REDACTED]
dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARO

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a
108.394,65 € (diconsi euro centottomilatrecentonovantaquattroesessantacinque centesimi).

Tanto doveva relazione il sottoscritto per l'incarico ricevuto

Fucecchio il 27/03/2025

Geom. Vallelonga Carmelo

ELENCO ALLEGATI.

1. Visura catastale attuale, visura catastale storica, estratto di mappa, visura planimetrica fabbricato
2. Visura ipocatastale nel periodo ventennale
3. Documentazione fotografica
4. Estratti dei titoli edilizi.