
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Panattoni Alessandro, per il **Fallimento n. 66/2018 - XXXX S.r.l.**



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 | 4 |
| Bene N° 2 | 4 |
| Bene N° 3 | 5 |
| Lotto 1 | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Confini | 5 |
| Bene N° 1 | 5 |
| Bene N° 2 | 5 |
| Bene N° 3 | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Bene N° 1 | 6 |
| Bene N° 2 | 6 |
| Bene N° 3 | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 | 7 |
| Bene N° 2 | 7 |
| Bene N° 3 | 7 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Bene N° 1 | 8 |
| Bene N° 2 | 8 |
| Bene N° 3 | 9 |
| Precisazioni..... | 9 |
| Patti | 9 |
| Stato conservativo..... | 9 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Bene N° 1 | 11 |
| Bene N° 2 | 11 |
| Bene N° 3 | 11 |
| Stato di occupazione..... | 12 |
| Provenienze Ventennali..... | 12 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 14 |



| | |
|---|----|
| Normativa urbanistica..... | 15 |
| Regolarità edilizia..... | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali | 17 |
| Stima / Formazione lotti | 17 |
| PREMESSA..... | 17 |
| STIMA PROCEDURA ESECUTIVA N. 36/2017 | 17 |
| AGGIORNAMENTO STIMA A SEGUITO DELL'INCENDIO DEL 13/09/2018..... | 19 |
| BENE n. 1 | 19 |
| STIMA FINALE POST INCENDIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE..... | 21 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 23 |
| Lotto 1 | 23 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2017 del R.G.E. | 24 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 935.000,00 | 24 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 26 |



INCARICO

In data 18/03/2019, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email segreteria@ingecosrl.com, PEC alessandro.panattoni@ingpec.eu, Tel. 050 9711185, veniva nominato CTU nella procedura Fallimentare n. 66/2018 R.F. e in data 22/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Si precisa che i beni oggetto di stima sono già stati oggetto di perizia estimativa per l'Esecuzione Immobiliare n. 36/2017 consegnata presso la cancelleria telematica del Tribunale di Pisa il 22/02/2018.

A seguito di incendio occorso in data 13/09/2018 si rende necessario integrare la suddetta stima in considerazione dei danni subiti dal complesso immobiliare.

I beni oggetto di procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano 1

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare si compone da tre unità immobiliari distinte e da ampio resede a comune che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati. Le unità immobiliari sono sotto descritte al BENE N° 1, BENE N° 2, e BENE N° 3. Per quanto riguarda il resede esterno si segnala fin da subito la presenza di un tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di ampie dimensioni ed adibito a magazzino/deposito materiali.

BENE N° 1

Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale al piano terra ed a magazzino al piano primo. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: a piano terra da vasto salone espositivo, n. 3 uffici ed un archivio, disimpegno, anti w.c., n. 2 locali wc ed un locale ripostiglio; a piano primo, al quale si accede tramite scala interna, vasto locale ad uso magazzino ed un locale ad uso ufficio ed un archivio. Sempre al piano terra con accesso indipendente e collegato al resto dell'unità è presente un vasto locale ad uso magazzino.

BENE N° 2

Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale posto al piano terra. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da ampia sala espositiva, un magazzino, due locali archivio, un ripostiglio, un



antibagno e wc ed altro antibagno con due wc, di cui uno accessibile a disabili, oltre a box esterno in pannelli sandwich posto in adiacenza alla scala esterna a cui si accede al Bene 3.

BENE N° 3

Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinato ad uso magazzino posto al piano primo accessibile dal resede tramite scala esterna. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da due archivi, e quattro locali usati a magazzino.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXX SRL (Proprietà 1/1) Codice
- Circonvallazione Umberto Nobile 6
56031 - Bientina (PI)

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

- XXXX SRL (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nel complesso la particella su cui insiste il fabbricato confina a nord con bene distinto al Fl. 20, Mapp. 50 e 46, a sud Fl. 20, Mapp. 1615, a ovest con Via Circonvallazione Umberto Nobile, s.s.a.

BENE N° 1

L'unità immobiliare confina a nord, est ed ovest con resede a comune censita al Fl 20 Mapp. 1614 sub 6, a sud con stessa proprietà in particolare con il bene identificato al Fl 20 Mapp. 1614 sub 8 nella presente perizia descritto al Bene n. 2.

BENE N° 2



L'unità immobiliare confina a sud, est ed ovest con resede a comune censita al Fl 20 Mapp. 1614 sub 6, a nord con stessa proprietà in particolare con il bene identificato al Fl 20 Mapp. 1614 sub 7 nella presente perizia descritto al Bene n. 1.

BENE N° 3

L'unità immobiliare confina a sud, est ed ovest con resede a comune censita al Fl 20 Mapp. 1614 sub 6, a nord con stessa proprietà in particolare con il bene identificato al Fl 20 Mapp. 1614 sub 7 nella presente perizia descritto al Bene n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Negozi | 181,44 mq | 204,65 mq | 1,00 | 204,65 mq | 3,30 m | PIANO TERRA |
| Magazzino | 116,55 mq | 122,04 mq | 1,00 | 122,04 mq | 3,30 m | PIANO TERRA |
| Uffici-Archivi-Servizi | 88,36 mq | 95,34 mq | 1,00 | 95,34 mq | 3,30 m | PIANO TERRA |
| Magazzino | 364,31 mq | 390,77 mq | 1,00 | 390,77 mq | 2,70 m | PIANO PRIMO |
| Uffici-Archivi | 27,31 mq | 30,43 mq | 1,00 | 30,43 mq | 2,70 m | PIANO PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 843,23 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 10,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 927,55 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Negozi | 104,72 mq | 110,44 mq | 1,00 | 110,44 mq | 3,30 m | PIANO TERRA |
| Magazzino | 38,29 mq | 41,29 mq | 1,00 | 41,29 mq | 3,30 m | PIANO TERRA |
| Uffici-Archivio-Servizi | 48,21 mq | 54,01 mq | 1,00 | 54,01 mq | 3,30 m | PIANO TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 205,74 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 10,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 226,31 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Magazzino | 166,13 mq | 166,35 mq | 1,00 | 166,35 mq | 2,70 m | PIANO PRIMO |
| Archivi-Servizi | 32,71 mq | 36,08 mq | 1,00 | 36,08 mq | 2,70 m | PIANO PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 202,43 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 10,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 222,67 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------|---|
| Dal 13/03/1992 al 16/02/2018 | VEDI ALLEGATO N. 4 | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1614, Sub. 7 Categoria C1 Cl.3, Cons. 122 Rendita € 3.226,00 Piano T-1 |

Il fabbricato di cui l'u.i. in oggetto fa parte è stato costruito su appezzamento di terreno censito al NCT del Comune di Bientina al Fl. 20 mapp 1614.

BENE N° 2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------|---|
| Dal 13/03/1992 al 16/02/2018 | VEDI ALLEGATO N. 4 | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1614, Sub. 8 Categoria C2 Cl.3, Cons. 193 Rendita € 558,19 Piano T |

Il fabbricato di cui l'u.i. in oggetto fa parte è stato costruito su appezzamento di terreno censito al NCT del Comune di Bientina al Fl. 20 mapp 1614.

BENE N° 3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------|--|
| Dal 13/03/1992 al 16/02/2018 | VEDI ALLEGATO N. 4 | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1614, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 7.798,50 Piano 1 |

Il fabbricato di cui l'u.i. in oggetto fa parte è stato costruito su appezzamento di terreno censito al NCT del Comune di Bientina al Fl. 20 mapp 1614.



DATI CATASTALI

BENE N° 1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 1614 | 7 | | C1 | 3 | 122 | 549 | 3226 | T-1 | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. n° 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Bientina e in base al sopralluogo da me effettuato in data 06/11/2017 e successivamente in data 01/04/2019 è stato possibile riscontrare che:

- i dati catastali riportati nella sentenza di fallimento (All. n° 1) sono corrispondenti a quelli riportati nei certificati catastali

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;

- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione di quanto di seguito elencato:

_diversa distribuzione dei tramezzi interni al piano terra per la realizzazione di un locale archivio e l'ampliamento di uno degli uffici con relativa realizzazione di disimpegno;

_realizzazione di un ufficio e di un archivio al piano primo;

_realizzazione all'interno del resede di pertinenza, di ampio tendone copri-scopri costituito da struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di dimensioni in pianta 14,50x17,10 m c.a., altezza massima 5,70 m.

Per maggiori dettagli si rimanda al Cap. "Regolarità urbanistica".

BENE N° 2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 1614 | 8 | | C2 | 3 | 193 | 203 | 558,19 | T | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. n° 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Bientina e in base al sopralluogo da me effettuato in data 06/11/2017 e successivamente in data 01/04/2019 è stato possibile riscontrare che:

- i dati catastali riportati nella sentenza di fallimento (All. n° 1) sono corrispondenti a quelli riportati nei certificati catastali

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;

- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione di quanto di seguito elencato:

_diversa distribuzione dei tramezzi interni per la realizzazione di due locali archivio, un ripostiglio, un wc, ed un altro antibagno e wc;

_realizzazione di un box esterno in pannelli sandwich posto in adiacenza alla scala di collegamento al piano primo.

Per maggiori dettagli si rimanda al Cap. "Regolarità urbanistica".



BENE N° 3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 1614 | 9 | | D8 | | | | 7798,5 | 1 | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. n° 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Bientina e in base al sopralluogo da me effettuato in data 06/11/2017 e successivamente in data 01/04/2019 è stato possibile riscontrare che:

- i dati catastali riportati nella sentenza di fallimento (All. n° 1) sono corrispondenti a quelli riportati nei certificati catastali
- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione di quanto di seguito elencato:
- diversa distribuzione dei tramezzi interni per la realizzazione di due archivi, e quattro locali a magazzino/deposito.

Per maggiori dettagli si rimanda al Cap. "Regolarità urbanistica".

PRECISAZIONI

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Bientina e la conservatoria dei RR.II. su ambito nazionale, risulta che i suddetti beni indicati nella sentenza di fallimento (All. n° 1) di cui alla procedura fallimentare a favore della massa dei creditori del Fallimento n. 66/2018 XXXX S.R.L., sono effettivamente intestati alla società fallita per la piena proprietà. Relativamente ai beni in oggetto non è necessario predisporre alcun atto perché gli stessi risultano accampionati ed intestati in giusto conto della società.

PATTI

Dall'esame dei certificati ipotecari nonché dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e dall'accesso agli atti presso il Comune di Bientina (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di fallimento.

STATO CONSERVATIVO**BENE n. 1**

Il Bene n. 1 in data 13/09/2018 è stato interessato da un incendio che ha avuto origine al piano terra in prossimità del quadro elettrico che si è esteso al piano primo del medesimo Bene.

A seguito di questo sinistro si può affermare che il fabbricato ha subito un degradamento complessivo.

Al fine di poter meglio valutare i danni provocati dall'incendio e stabilire le condizioni strutturali con particolare riferimento alle condizioni del solaio di interpiano dell'edificio, si è reso necessario effettuare un'ulteriore sopralluogo con l'ausilio di un'impresa edile per effettuare un saggio specifico.



Dal sopralluogo effettuato in data 23/05/2019 e dai saggi effettuati e per quanto è stato possibile appurare, l'incendio non ha compromesso la stabilità dell'immobile e/o interessato parti strutturali di esso.

Ampia porzione del bene (zona espositiva ed uffici a piano terra e primo) a seguito dell'incendio risulta essere stato interessato da diffusi ammaloramenti causati dal fumo prodotto dall'incendio stesso; in modo particolare sono stati oggetto di danneggiamento i seguenti elementi:

- Pavimento del piano terra in parte con distacco dalla soletta sottostante;
- Controsoffitto in perlinato di legno posto sull'intradosso del solaio tra piano terra e piano primo;
- Pareti divisorie in cartongesso del piano terra;
- Scala di collegamento tra piano terra e piano primo;
- Finestrature di facciata sui prospetti fronte strada e laterale;
- Vistosi danni all'impianto elettrico;
- Al piano primo diffusi segni di fuliggine sulle pareti, su pavimento e sul soffitto;

Si precisa che l'incendio non ha interessato il magazzino posto sul retro del fabbricato.

BENE n. 2 e BENE n. 3

Questi beni seppur non interessati direttamente dall'incendio hanno subito indirettamente i suoi effetti.

L'intero complesso immobiliare mostra segni evidenti dell'incendio occorso nel limitrofo Bene n. 1, con presenza sulla facciata principale di infissi danneggiati ed un pungente odore di fumo ancora presente all'atto del sopralluogo.

Per quanto riguarda gli spazi interni questi vertono comunque in buono stato di conservazione.

COPERTURA COMPLESSO IMMOBILIARE

Si precisa che il manto di copertura del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è costituito da lastre di eternit. Come noto, ai sensi del DM 06-09-1994 e s.m.i. la presenza di lastre di cemento amianto (eternit) impone per ogni proprietario e/o eventuale datore di lavoro di condurre una specifica analisi dei rischi dovuta alla natura e specifica composizione delle lastre e agli eventuali rischi di rilascio di fibre in ambiente. A seconda dello stato di conservazione/manutenzione delle lastre potrà essere stabilita la necessità di bonificare e/o incapsulare le lastre stesse. Per quanto sopra, in considerazione che all'atto del sopralluogo, per quanto visibile, si è constatata la sostanziale integrità del manto di copertura, nella necessità di dover effettuare una valutazione dell'immobile nello stato in cui si trova si applicherà una congrua detrazione al valore intrinseco dell'immobile per tener conto della eventualità di dover "incapsulare" integralmente il manto di copertura con bonifica dell'amianto.

PARTI COMUNI

Costituisce parte comune con i beni contraddistinti al N.C.E.U. di Bientina Fl. 20, Mapp. 1614, Sub. 7, Sub. 8 e Sub. 9, la resede a comune censita al Fl. 20, Mapp. 1614, Sub. 6 (BCNC) della superficie complessiva di circa 5200 mq.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato e le unità immobiliari da cui è composto non sono gravati da servitù attive o passive, censi o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1

Fondazioni: superficiali.

Esposizione: Nord, Est ed Ovest

Altezza interna utile: piano terra H=3.30 m al controsoffitto; piano primo H= 2.70 m

Strutture verticali: travi e pilastri prefabbricati in c.a.p.;

Manto di copertura: Copertura in travi a Y prefabbricate e lastre in cemento amianto (eternit);

Pareti esterne: pannelli prefabbricati in c.a.p coibentati.

Pareti interne: cartongesso

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni: facciata continua in alluminio e vetro sul prospetto ovest e parzialmente su quello nord; altre finestre sempre in alluminio e vetro.

Infissi interni: porte in legno a battente.

Scala: rivestita con gradini in cotto

Impianti: elettrico in parte in traccia in parte a vista in canalette in pvc; illuminazione con plafoniere a soffitto; riscaldamento affidato a split a pompa di calore nei soli uffici. A piano primo è presente un generatore di calore a parete nella zona magazzino.

Terreno: Vasta resede di circa 5200 mq a comune con le altre u.i. oggetto di fallimento adibito sul lato ovest a parcheggio mentre sul lato est a piazzale stoccaggio materiali e zona carico/scarico. Si segnala la presenza di ampio tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di dimensioni in pianta 14,50x17,10 m c.a., altezza massima 5,70 m.

BENE N° 2

Fondazioni: superficiali.

Esposizione: Nord, Est ed Ovest

Altezza interna utile: piano terra H=3.30 m

Strutture verticali: travi e pilastri prefabbricati in c.a.p.;

Manto di copertura: Copertura in travi a Y prefabbricate e lastre in cemento amianto (eternit);

Pareti esterne: pannelli prefabbricati in c.a.p coibentati.

Pareti interne: cartongesso

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni: facciata continua in alluminio e vetro sul prospetto ovest e parzialmente su quello nord; altre finestre sempre in alluminio e vetro.

Infissi interni: porte in legno a battente.

Scala: rivestita con gradini in cotto

Impianti: elettrico in parte in traccia in parte a vista in canalette in pvc; illuminazione con plafoniere a soffitto; riscaldamento affidato a split a pompa di calore nei soli uffici.

Terreno: Vasta resede di circa 5200 mq a comune con le altre u.i. oggetto di pignoramento adibito sul lato ovest a parcheggio mentre sul lato est a piazzale stoccaggio materiali e zona carico/scarico. Si segnala la presenza di ampio tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di dimensioni in pianta 14,50x17,10 m c.a., altezza massima 5,70 m.

BENE N° 3

Fondazioni: superficiali.

Esposizione: Nord, Est ed Ovest



Altezza interna utile: H= 2.70 m

Strutture verticali: travi e pilastri prefabbricati in c.a.p.;

Manto di copertura: Copertura in travi a Y prefabbricate e lastre in cemento amianto (eternit);

Pareti esterne: pannelli prefabbricati in c.a.p coibentati.

Pareti interne: cartongesso

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni: facciata continua in alluminio e vetro sul prospetto ovest e parzialmente su quello nord; altre finestre sempre in alluminio e vetro.

Infissi interni: porte in legno a battente.

Impianti: elettrico in parte in traccia in parte a vista in canalette in pvc; illuminazione con plafoniere a soffitto; non sono locali riscaldati.

Terreno: Vasta resede di circa 5200 mq a comune con le altre u.i. oggetto di fallimento adibito sul lato ovest a parcheggio mentre sul lato est a piazzale stoccaggio materiali e zona carico/scarico. Si segnala la presenza di ampio tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di dimensioni in pianta 14,50x17,10 m c.a., altezza massima 5,70 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, al fine di verificare eventuali contratti di locazione gravanti sul fabbricato oggetto di procedura, è emerso che su porzione di esso non meglio identificabile i seguenti contratti:

- Contratto di locazione tra XXXX S.r.l. e XXXX S.n.c. di stipulato in data 29/07/2015 registrato al n. 2.620 serie 3T. Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) dal 1/09/2015 e andrà a scadere inderogabilmente il 31/08/2021, dopo tale data il locatore avrà facoltà di rinnovare il contratto aggiornando il canone di locazione, è comunque facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto previo preavviso di mesi 12, da comunicarsi al locatore con lettera raccomandata. Il canone di locazione è pari a 9.600,00 € (novemilaseicento/00) annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 800,00 (ottocento/00), oltre iva, entro il 10 (dieci) di ogni mese. Per maggiori dettagli e condizioni contrattuali si rimanda alla copia del contratto (All. 8);
- Contratto di locazione tra XXXX S.r.l. e XXXX S.r.l. stipulato in data 13/08/2015 registrato al n. 2.886 serie 3T, riferito esclusivamente all'utilizzo del tendone (struttura metallica con copertura in pvc) e una porzione del piazzale. Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) dal 24/08/2015 e andrà a scadere il 23/08/2021, la stessa potrà essere rinnovata per ugual durata si tacitamente che espressamente, è comunque facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto previo preavviso di mesi 6, da comunicarsi al locatore con lettera raccomandata o a mezzo PEC. Il canone di locazione è pari a 660,00 € (seicentossanta/00) annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 55,00 (cinquantacinque/00), oltre iva, entro il 15 (quindici) di ogni mese. Per maggiori dettagli e condizioni contrattuali si rimanda alla copia del contratto (All. 8);

Si precisa che tutti i contratti di locazione sopra riportati, risultano opponibili in quanto stipulati in data antecedente al pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/03/1988 al 22/07/2011 | | COMPRAVENDITA TERRENO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|--|
| | sede in Bientina (1/1) proprietà | Notaio Giulio Dell'Antico | 11/03/1988 | 9332 | 1061 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Conservatoria Pisa | 01/04/1988 | | 2823 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | Pontedera | | | | |
| Dal 22/07/2011 al 04/08/2011 | | atto autentificato | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Notaio Denaro Maria Antonietta - Vicopisano | 22/07/2011 | 29032 | 5395 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Conservatoria Pisa | 28/07/2011 | | 9060 | |
| | | Registrazione | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | | |
| | | | | | | |
| Dal 04/08/2011 | | atto tra vivi trasformazione società | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Notaio Denaro Maria Antonietta - Vicopisano | 04/08/2011 | 29055 | 5416 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Conservatoria Pisa | 05/08/2011 | | 9586 | |
| | | Registrazione | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | | |
| | | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 16/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 22/06/2017
Reg. gen. 11198 - Reg. part. 1855
Quota: 1/1
Importo: € 31.819,18
A favore di XXXX Contro
XXXX SRL
Capitale: € 15.909,59
Data: 05/06/2017
N° repertorio: 315
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 31/07/2017
Reg. gen. 14184 - Reg. part. 2399
Quota: 1/1
Importo: € 51.805,88
A favore di XXXX Contro
XXXX SRL
Capitale: € 25.902,94
Data: 11/07/2017
N° repertorio: 379
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 31/07/2017
Reg. gen. 14185 - Reg. part. 2400
Quota: 1/1
Importo: € 26.692,96
A favore di XXXX Contro
XXXX SRL
Capitale: € 13.346,48
Data: 11/07/2017
N° repertorio: 380

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISA il 15/02/2017
Reg. gen. 2587 - Reg. part. 1690
Quota: 1/1
A favore di XXXX SNC Contro
XXXX SRL
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritta a PISA il 06/05/2019
Reg. gen. 8571 - Reg. part. 5947
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' XXXX S.r.l.
Contro XXXXX S.r.l. N°
repertorio:68/2018



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato e il suo resede è ricompreso nell'articolo n. 33.1.2 "Le aree urbanizzate di recente formazione" e precisamente al punto "B4 Edifici già produttivi inseriti nel tessuto residenziale", del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Bientina, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 22 novembre 2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di una maggior precisione sulle difformità riscontrate si rimanda espressamente all'elaborato grafico (All. n. 09).

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

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bientina per il maggior fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, è stato possibile appurare che lo stesso è stata oggetto dei seguenti procedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 119-1987 - costruzione fabbricato artigianale con esposizione
- Concessione Edilizia n. 175-1988 - cambio destinazione d'uso in variante alla c.e. 119-1987
- Concessione Edilizia n. 05-1989 - variante 2 alla c.e. 119-1987
- Concessione Edilizia n. 38-1990 - variante 3 alla c.e. 119-1987 (All. n° 5)
- Pratica 122-1991 - Domanda concessione in sanatoria nella quale veniva evidenziato:
 - difformità nelle dimensioni esterne (rientranti nelle tolleranze dimensionali)
 - scala nord realizzata in modo difforme a quanto legittimato
 - piccole difformità prospettiche
- sporgenza di 22 cm della vetrata posta al piano primo lato ovest rispetto filo del fabbricato
- spostamento dell'edificio all'interno del lotto (senza valenza di abuso edilizio come desumibile dalla lettera del tecnico comunale Arch. Luca Buti del 17/02/1994 prot. n. 1307 - (All. n° 5.1))

Si precisa che il rilascio della suddetta concessione non è stato reperito dalla documentazione presente in comune.

- Abitabilità rilasciata in data 22-04-1992 dal comune di Bientina
- Concessione Edilizia n. 26-1997 - Cambio destinazione d'uso da commerciale a turistico ricettiva - (non sono stati reperiti nè comunicazione di inizio lavori, nè fine lavori e abitabilità)
- Concessione Edilizia n. 79-1999 - ampliamento a mostra e magazzino (mai realizzato)

Per quanto sopra l'ultimo stato legittimato risulta essere quello della C.E. n. 38-1990.

Dal sopralluogo effettuato in data 06-11-2017, non sono state riscontrate difformità urbanistiche rispetto a quanto riportato nell'ultimo atto legittimato eccezion fatta che per:

BENE 1_

- a) diversa distribuzione dei tramezzi interni al piano terra per la realizzazione di un locale archivio e l'ampliamento di uno degli uffici con relativa realizzazione di disimpegno;
- b) realizzazione di un locale ufficio ed un archivio posti al piano primo;
- c) realizzazione della scala di collegamento al piano primo (nord) in modo difforme a quanto legittimato;

BENE 2_

- d) diversa distribuzione dei tramezzi interni per la realizzazione di due locali archivio, un ripostiglio, un wc, ed un altro antibagno e wc;



e) realizzazione di un box esterno in pannelli sandwich posto in adiacenza alla scala di collegamento al piano primo;

BENE 3_

f) diversa distribuzione dei tramezzi interni per la realizzazione di due archivi, e quattro locali a magazzino/deposito.

In riferimento all'intero fabbricato e all'area di sua pertinenza è stato rilevato:

g) realizzazione all'interno del resede di pertinenza, di ampio tendone copri-scopri costituito da struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di dimensioni in pianta 14,50x17,10 m c.a., altezza massima 5,70 m.

h) piccole difformità prospettiche (vedi alcune porte di accesso).

Le suddette opere di cui al punto a) b) c) d) ed h) sono a giudizio dello scrivente sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Si precisa infatti che tali difformità sono già state oggetto di richiesta di sanatoria (P.E. 122-1991) la quale non risulta rilasciata solo a seguito di mancato pagamento degli oneri di oblazione.

Per quanto riguarda invece le opere di cui al punto e) e g), queste non sono a giudizio dello scrivente sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. non ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria. Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di ripristinare lo stato legittimato mediante la rimozione del suddetto del tendone copri-scopri.

L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti:

- elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia,
- impianto di riscaldamento tramite fancoil (nei soli locali in cui risultano installati, vedere capitolo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI")

I suddetti impianti possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione ma non è stato possibile reperire le conformità degli impianti stessi.

L'immobile oggetto di fallimento ricade nell'applicazione della Legge 30/04/1976 n°373 e relativo regolamento relativamente all'isolamento termico dell'edificio.

Relativamente all'APE delle unità immobiliare è stato possibile reperire la documentazione e risultano essere in classe G su Attestato di Prestazione Energetica redatta da PERRETTI Engineering dell'11/05/2015 (All. n° 10).

Si precisa che conseguentemente al sinistro dell'incendio avvenuto il 13/09/2018, il Comune di Bientina ha emanato l'Ordinanza n. 1 del 24/09/2018 con cui il fabbricato viene dichiarata: *"L'inagibilità, dalla data odierna della pozione dell'intero immobile adibito esposizione e vendita con esclusione del locale magazzino posto nella parte posteriore del fabbricato, rappresentato all'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Pisa al Catasto Fabbricati del Comune di Bientina al Foglio n.. 20 mappale n. 1614 Sub 7-8-9 intestato a TIRRENO CASA S.R.L. P.IVA 00917130502 con sede in Bientina (PI) Via CIRCONVALLAZIONE U. NOBILE 6"* (All. n. 11).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

PREMESSA

La stima degli immobili viene condotta aggiornando la precedente stima eseguita per la procedura esecutiva n. 36/2017 applicando ai valori dei vari beni un adeguato deprezzamento derivante dai danni diretti ed indiretti causati dal sinistro (incendio) occorso in data 13/09/2018.

STIMA PROCEDURA ESECUTIVA N. 36/2017

La stima degli immobili è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali.

Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinseco determinato con i criteri di cui sopra, ovvero:

- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria.
- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente.
- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica.
- Eventuali costi dovuti all'occupazione di terzi dei beni oggetto di procedura.
- Eventuali costi relativi al trattamento/smaltimento della copertura in cemento amianto (eternit).

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

Il complesso immobiliare si compone da tre unità immobiliari distinte e da ampio resede a comune che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati. Le unità immobiliari sono sotto descritte al BENE N° 1, BENE N° 2, e BENE N° 3. Per quanto riguarda il resede esterno si segnala fin da subito la presenza di un tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di ampie dimensioni ed adibito a magazzino/deposito materiali.

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T-1
 Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale al piano terra ed a magazzino al piano primo. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: a piano terra da vasto salone espositivo, n. 3 uffici ed un archivio, disimpegno, anti w.c., n. 2 locali wc ed un locale ripostiglio; a piano primo, al quale si accede tramite scala interna, vasto locale ad uso magazzino ed un locale ad uso ufficio ed un archivio. Sempre al piano terra con accesso indipendente e collegato al resto dell'unità è presente un vasto locale ad uso magazzino..
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 7, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 973.927,50



- Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T

Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale posto al piano terra. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da ampia sala espositiva, un magazzino, due locali archivio, un ripostiglio, un antibagno e wc ed altro antibagno con due wc, di cui uno accessibile a disabili, oltre a box esterno in pannelli sandwich posto in adiacenza alla scala esterna a cui si accede al Bene 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 237.625,50
- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano 1

Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinato ad uso magazzino posto al piano primo accessibile dal resede tramite scala esterna. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da due archivi, e quattro locali usati a magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 9, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 200.403,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T-1 | 927,55 mq | 1.050,00 €/mq | € 973.927,50 | 100,00 | € 973.927,50 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T | 226,31 mq | 1.050,00 €/mq | € 237.625,50 | 100,00 | € 237.625,50 |
| Bene N° 3 - Magazzino Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano 1 | 222,67 mq | 900,00 €/mq | € 200.403,00 | 100,00 | € 200.403,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 1.411.956,00 |



| Adeguamenti e correzioni | % | Totale |
|---|----------|----------------------|
| Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto | 10 | -€ 141.195,60 |
| Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato | | -€ 47.000,00 |
| Detrazione per immobile occupato da terzi | 5 | -€ 70.597,80 |
| Detrazione per copertura in cemento amianto (eternit) | | -€ 40.000,00 |
| Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | | |
| Eventuali spese condominiali insolite desumibili da atti trascritti | | |
| TOTALE DETRAZIONI: | | -€ 298.793,40 |

| | |
|---|-----------------------|
| STIMA VALORE VENALE INTERA PROPRIETA': | € 1.113.162,60 |
|---|-----------------------|

VALORE IN CIFRA TONDA: 1.100.000,00 € (unmilione centomila/00 €)

AGGIORNAMENTO STIMA A SEGUITO DELL'INCENDIO DEL 13/09/2018

BENE N. 1

Al fine di una corretta determinazione del deprezzamento dell'immobile a causa del sinistro, è stata condotta per il Bene n. 1 (danni diretti) un computo metrico estimativo del costo di bonifica al fine di ripristinare lo stato di conservazione dell'immobile ante incendio.

Si riporta di seguito uno schema sintetico del suddetto computo.

| N. | Descrizione | U.M. | QT. | P. U. | Totale |
|---|---|-------------|------------|--------------|---------------|
| STIMA LAVORI DI BONIFICA E DEMOLIZIONE | | | | | |
| 1 | Trasporti A/R, installazione e disinstallazione finale macchinari, allestimento cantiere. Movimentazione degli oggetti e dei materiali presenti. Preparazione all'intervento di bonifica e relativa logistica. | ac | 1,00 | € 400,00 | € 400,00 |
| 2 | Protezione dei locali del capannone mediante teli di polietilene durante le operazioni di bonifica, al fine di evitare la diffusione dell'inquinanti dell'incendio. | mq | 450,00 | € 3,50 | € 1.575,00 |
| 3 | Predisposizione e documentazione oneri SICUREZZA, POS, Dispositivi Personali di Sicurezza, Documentazioni, etc.. | ac | 1,00 | € 250,00 | € 250,00 |
| 4 | Rimozione e sgombero dei beni e dei materiali irrimediabilmente danneggiati dal calore dell'incendio. Cernita per tipologia di materiale, trasporto al piano di carico e insaccamento in appositi big-bag e/o cassoni per l'avvio al corretto smaltimento presso discariche autorizzate. | ore | 24,00 | € 32,00 | € 768,00 |
| 5 | Demolizione vetrate irrimediabilmente danneggiate dal calore. | ore | 12,00 | € 32,00 | € 384,00 |
| 6 | Demolizione di porta interna irrimediabilmente danneggiata dal calore, compreso imbotte. | ore | 10,00 | € 32,00 | € 320,00 |
| 7 | Demolizione parziale di impianto elettrico. | ac | 1,00 | € 800,00 | € 800,00 |
| 8 | Demolizione pavimentazione locale commerciale | mq. | 200,00 | € 18,00 | € 3.600,00 |
| 9 | Demolizione rivestimento in legno soffitto locale commerciale | mq. | 200,00 | € 15,00 | € 3.000,00 |
| 10 | Demolizione elementi in cartongesso | mq | 60,00 | € 15,00 | € 900,00 |



| | | | | | |
|--|---|-----|--------|----------|--------------------|
| 11 | Bonifica delle superfici murarie, pareti e soffitti, mediante spugnatura chimica manuale ed applicazione di prodotto alcalino specifico "QUADRA" per la rimozione dei depositi di particolato fuliginoso: | | | | |
| | <i>Piano Terra</i> | | | | |
| | <i>locale commerciale</i> | mq | 366,84 | € 7,00 | € 2.567,88 |
| | <i>ufficio</i> | mq | 56,76 | € 7,00 | € 397,32 |
| | <i>ufficio</i> | mq | 56,76 | € 7,00 | € 397,32 |
| | <i>ufficio</i> | mq | 73,88 | € 7,00 | € 517,16 |
| | <i>Antibagno</i> | mq | 19,72 | € 7,00 | € 138,04 |
| | <i>bagno</i> | mq | 7,88 | € 7,00 | € 55,16 |
| | <i>bagno</i> | mq | 7,88 | € 7,00 | € 55,16 |
| | <i>ripostiglio</i> | mq | 14,40 | € 7,00 | € 100,80 |
| | <i>Piano Primo</i> | mq | 574,52 | € 7,00 | € 4.021,64 |
| 12 | Bonifica completa dei pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, mediante lavaggio in profondità con macchina a vapore. Utilizzo di prodotti alcalini inibitori di fuliggine e aspirazione di tutti i residui. Passaggio finale con prodotti disinfettanti battericida. | n. | 1,00 | € 350,00 | € 350,00 |
| 13 | Bonifica del pavimento mediante idrolavaggio ad alta pressione, al fine di rimuovere tutti i residui carbonati, passaggio con monospazzola abrasiva, aspirazione dei reflui, stoccaggio temporaneo in apposito cassone per l'avvio al corretto smaltimento. NOTA: Potrebbero persistere eventuali macchie estetiche inamovibili. | mq | 598,63 | € 2,20 | € 1.316,99 |
| 14 | Bonifica della porta esterna mediante spugnatura chimica manuale con prodotti specifici della linea "QUADRA". Insufflazione di prodotti neutralizzanti la fuliggine e gli odori di fumo. P e effetto del calore la verniciatura delle porte potrebbe aver subito viraggio di colore. Nel caso occorrerà quotare successivamente i costi per la riverniciatura dei portoni. | n. | 1,00 | € 180,00 | € 180,00 |
| 15 | Bonifica manuale dell'impianto elettrico ritenuto risanabile con smontaggio, rimontaggio e verifica di tutte le apparecchiature elettriche, quadri di comando, interruttori, prese, plafoniere di illuminazione, non irrimediabilmente danneggiati. Bonifica realizzata con prodotti specifici per elettronica ad alto potere evaporante ed isolante. Successivo rimontaggio di tutti i componenti. | | | | € - |
| | Manodopera | ore | 12,00 | € 32,00 | € 384,00 |
| | Materiali | ac | 1,00 | € 100,00 | € 100,00 |
| 16 | Smaltimento dei materiali I, precedentemente selezionati e bonificati per l'avvio al recupero e/o discarica autorizzata con relativi codici CER. | ac | | | € 2.000,00 |
| TOTALE LAVORI DI BONIFICA E DEMOLIZIONE | | | | | € 24.578,47 |

STIMA LAVORI DI RIPRISTINO

| | | | | | |
|----|--|-----|----------|----------|-------------|
| 17 | Fornitura e posa in opera di pavimento locale commerciale compreso massetto di sottofondo | mq. | 200,00 | € 90,00 | € 18.000,00 |
| 18 | Fornitura e posa in opera di rivestimento in legno soffitto locale commerciale | mq. | 200,00 | € 75,00 | € 15.000,00 |
| 19 | Applicazione di specifica pittura SANAFUMO per interni traspirante, ad alto potere coprente, applicata a rullo/pennello. | mq | 1.178,64 | € 5,50 | € 6.482,52 |
| 20 | Fornitura e posa vetrate in alluminio con vetro stratificato 10/11, con caratteristiche simili a quelli esistenti. | mq | 40,60 | € 480,00 | € 19.488,00 |



| | | | | | |
|---|---|-----|--------|------------|---------------------|
| 21 | Fornitura e posa in opera di porte interne con finitura simile a quelle preesistenti, complete di maniglie, serrature e coprifili. Misure NON standard esecuzione non di serie. | n. | 9,00 | € 510,00 | € 4.590,00 |
| 22 | Fornitura e posa in opera di nuovi tramezzi in cartongesso precedentemente demoliti | mq | 60,00 | € 50,00 | € 3.000,00 |
| 23 | Opere di assistenza murarie per l'inserimento e la muratura dei controtelai esterni ed interni, completo di finitura. | ore | 16,00 | € 32,00 | € 512,00 |
| 24 | Realizzazione parziale di nuovo impianto elettrico, con sostituzione di scatole, forassiti e conduttori, quadri elettrici e apparecchiature di comando. Il nuovo impianto avrà caratteristiche, dotazioni e posizionamento degli apparecchi di comando e prese, simile a quello preesistente. Alacciamento delle linee principali al quadro di alimentazione esistente. Certificazione di solo quanto installato. | | | | |
| | Manodopera | ore | 130,00 | € 32,00 | € 4.160,00 |
| | Materiali | ac | 1,00 | € 4.500,00 | € 4.500,00 |
| 25 | Opere di assistenza muraria per la realizzazione di nuove tracce, muratura scatole e forassiti impianto elettrico. Successiva richiusura con malta bastarda e finitura a velo. | ore | 16,00 | € 32,00 | € 512,00 |
| 26 | Impianto riscaldamento e climatizzazione | ac | | | € 9.000,00 |
| 27 | Deodorizzazione mediante applicazione di più cicli di ozono in tutti i locali. L'ozono definito ossigeno attivo, ha un notevole effetto ossidante sui batteri, virus e odori, eliminando ogni traccia di odore fumo. | ac | 1,00 | € 600,00 | € 600,00 |
| TOTALE LAVORI DI RIPRISTINO | | | | | € 85.844,52 |
| TOTALE LAVORI DI BONIFICA E RIPRISTINO | | | | | € 110.422,99 |

TOTALE LAVORI BONIFICA E RIPRISTINO IN CIFRA TONDA: 110.000,00 € (centodiecimila/00 €)

STIMA FINALE POST INCENDIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

| VALORI PRECEDENTI DI STIMA P.E. N. 36/2017 | TOTALE |
|---|-----------------------|
| BENE n. 1 | |
| BENE n. 2 | |
| BENE n. 3 | |
| TOTALE AL NETTO DELLE PRECEDENTI DETRAZIONI | € 1.100.000,00 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI | |
| Detrazione per danni diretti al bene 1 | € 110.000,00 |
| Detrazione per danni indiretti ai beni 1-2-3 (5%) | € 55.000,00 |
| totale detrazioni | € 165.000,00 |
| STIMA VALORE VENALE INTERA PROPRIETA' | € 935.000,00 |
| STIMA VALORE VENALE QUOTA INDIVISA | € 935.000,00 |

VALORE IN CIFRA TONDA: 935.000,00 € (novecentotrentacinque/00 €)

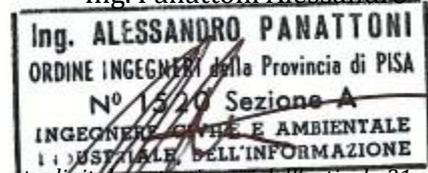


Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 28/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Panattoni Alessandro



Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – Sentenza Fallimento
- ✓ N° 2 – Trascrizione sentenza di Fallimento
- ✓ N° 3 – Relazione notarile (procedura esecutiva n. 36/2017)
- ✓ N° 4 – Visure aggiornate Conservatoria
- ✓ N° 5 – visure aggiornate Catasto
- ✓ N° 6 – Accesso atti comune
- ✓ N° 6.1 – Lettera comune del 17/02/1994
- ✓ N° 7 – Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 – Riepilogo, Schema, Formalità
- ✓ N° 9 – Contratti d'affitto
- ✓ N° 10 – Planimetria stato sovrapposto, tra stato ultimo legittimato e stato attuale rilevato
- ✓ N° 11 – Attestato di Prestazione Energetica del 11/05/2015
- ✓ N° 12 – Ordinanza n. 1/2018 del Comune di Bientina
- ✓ N° 13 – Stima analitica costi bonifica e ripristino



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Il complesso immobiliare si compone da tre unità immobiliari distinte e da ampio resede a comune che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati. Le unità immobiliari sono sotto descritte al BENE N° 1, BENE N° 2, e BENE N° 3. Per quanto riguarda il resede esterno si segnala fin da subito la presenza di un tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di ampie dimensioni ed adibito a magazzino/deposito materiali.

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T-1
 Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale al piano terra ed a magazzino al piano primo. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: a piano terra da vasto salone espositivo, n. 3 uffici ed un archivio, disimpegno, anti w.c., n. 2 locali wc ed un locale ripostiglio; a piano primo, al quale si accede tramite scala interna, vasto locale ad uso magazzino ed un locale ad uso ufficio ed un archivio. Sempre al piano terra con accesso indipendente e collegato al resto dell'unità è presente un vasto locale ad uso magazzino.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 7, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T
 Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale posto al piano terra. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da ampia sala espositiva, un magazzino, due locali archivio, un ripostiglio, un antibagno e wc ed altro antibagno con due wc, di cui uno accessibile a disabili, oltre a box esterno in pannelli sandwich posto in adiacenza alla scala esterna a cui si accede al Bene 3.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 8, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano 1
 Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinato ad uso magazzino posto al piano primo accessibile dal resede tramite scala esterna. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da due archivi, e quattro locali usati a magazzino.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 9, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 935.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 935.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 7, Categoria C1 | Superficie | 927,55 mq |
| Stato conservativo: | Vedasi paragrafo "Stato conservativo" | | |
| Descrizione: | Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale al piano terra ed a magazzino al piano primo. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: a piano terra da vasto salone espositivo, n. 3 uffici ed un archivio, disimpegno, anti w.c., n. 2 locali wc ed un locale ripostiglio; a piano primo, al quale si accede tramite scala interna, vasto locale ad uso magazzino ed un locale ad uso ufficio ed un archivio. Sempre al piano terra con accesso indipendente e collegato al resto dell'unità è presente un vasto locale ad uso magazzino. Per quanto riguarda il resede esterno si segnala la presenza di un tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di ampie dimensioni ed adibito a magazzino/deposito materiali. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 8, Categoria C2 | Superficie | 226,31 mq |
| Stato conservativo: | Vedasi paragrafo "Stato conservativo" | | |
| Descrizione: | Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale posto al piano terra. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da ampia sala espositiva, un magazzino, due locali archivio, un ripostiglio, un antibagno e wc ed altro antibagno con due wc, di cui uno accessibile a disabili, oltre a box esterno in pannelli sandwich posto in adiacenza alla scala esterna a cui si accede al Bene 3. Per quanto riguarda il resede esterno si segnala la presenza di un tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di ampie dimensioni ed adibito a magazzino/deposito materiali. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |



| Bene N° 3 - Magazzino | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1614, Sub. 9, Categoria D8 | Superficie | 222,67 mq |
| Stato conservativo: | Vedasi paragrafo "Stato conservativo" | | |
| Descrizione: | Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinato ad uso magazzino posto al piano primo accessibile dal resede tramite scala esterna. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fl 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da due archivi, e quattro locali usati a magazzino. Per quanto riguarda il resede esterno si segnala la presenza di un tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di ampie dimensioni ed adibito a magazzino/deposito materiali. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 22/06/2017
Reg. gen. 11198 - Reg. part. 1855
Quota: 1/1
Importo: € 31.819,18
A favore di BILLI Francesco
Contro TIRRENO CASA SRL
Capitale: € 15.909,59
Data: 05/06/2017
N° repertorio: 315
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 31/07/2017
Reg. gen. 14185 - Reg. part. 2400
Quota: 1/1
Importo: € 26.692,96
A favore di BILLI Cristian
Contro TIRRENO CASA SRL
Capitale: € 13.346,48
Data: 11/07/2017
N° repertorio: 380
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 31/07/2017
Reg. gen. 14184 - Reg. part. 2399
Quota: 1/1
Importo: € 51.805,88
A favore di BILLI Rosita
Contro TIRRENO CASA SRL
Capitale: € 25.902,94
Data: 11/07/2017
N° repertorio: 379

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISA il 15/02/2017
Reg. gen. 2587 - Reg. part. 1690
Quota: 1/1
A favore di BAUCENTER SNC
Contro TIRRENO CASA SRL
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritta a PISA il 06/05/2019
Reg. gen. 8571 - Reg. part. 5947
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' TIRRENO CASA S.r.l.
Contro TIRRENO CASA S.r.l.
N° repertorio: 68/2018

