

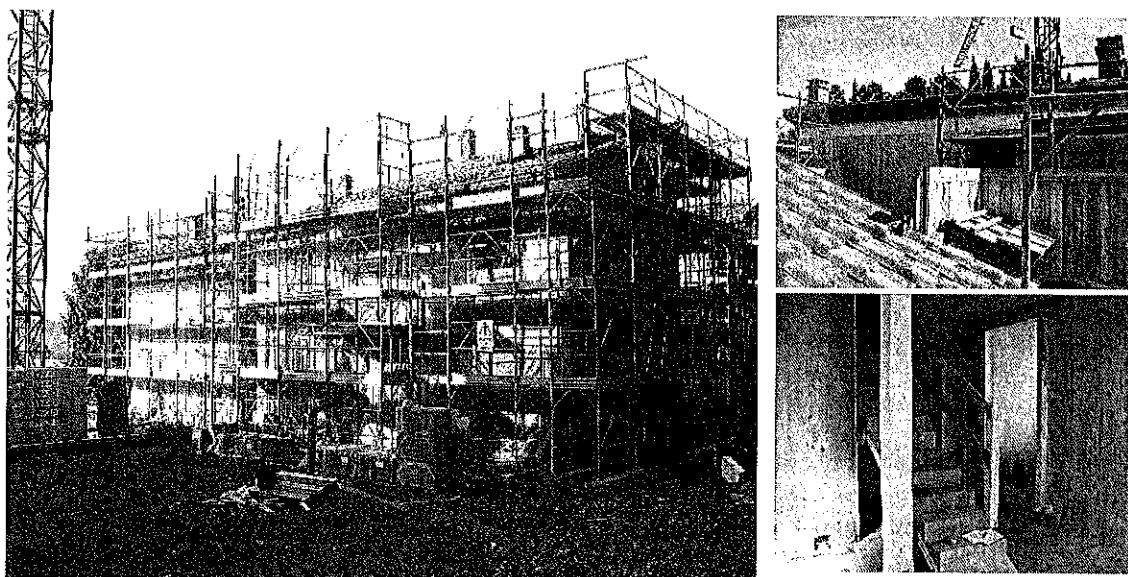
ing. GAETANO D'ELIA
56123 Pisa - Via Della Pura, 3
Tel. – Fax 050/552225

TRIBUNALE DI PISA

C.P. n.22/11

CONCORDATO PREVENTIVO

lotto n.7



immobile in costruzione (n.14 appartamenti+accessori)
in Gambassi Terme – località Castagno Val D'Elsa

**PERIZIA ESTIMATIVA
& ALLEGATI**

Pisa, 21 maggio 2012

TRIBUNALE DI PISA CP n.22/11
CONCORDATO PREVENTIVO

..... S.p.A. in liquidazione
immobile in GAMBASSI TERME – lotto n.7

* * * * *

L'ing. Gaetano D'ELIA, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Francesca PICARDI

* * * * *

Nella procedura predetta la SV Ill.ma nominava CTU, per la valutazione dei beni mobili e degli immobili, il sottoscritto ing. Gaetano D'ELIA che prestava il giuramento di rito in data 01/02/12.

Una *relazione preliminare*, contenente descrizioni e valutazioni dei beni immobili e di quelli mobili indicati dal C.G., veniva depositata in Cancelleria in data 16/02/12 per consentire al Commissario Giudiziale la redazione della Sua relazione nei termini ristretti previsti dalla procedura.

In seguito sono stati effettuati ulteriori accertamenti e sopralluoghi ed acquisite le rituali certificazioni ipotecarie e catastali e gli altri documenti ritenuti utili per la procedura in oggetto.

Al fine di semplificare l'esposizione e l'analisi delle problematiche degli immobili, i beni ricadenti nella procedura vengono analizzati in due differenti *perizie estimative* in cui si lasciano inalterate le numerazioni dei lotti adottate nella *relazione preliminare del 14/02/12*:

- 1) nella prima si esamina il fabbricato in costruzione in località *Castagno* del Comune di Gambassi Terme;
- 2) nella seconda si esamineranno (quando sarà completata l'acquisizione delle

certificazioni ipotecarie e sarà consentito l'accesso ad alcuni quartieri) le unità immobiliari ed i terreni ubicati nei Comuni di Signa, Capraia e Limite, Montelupo Fiorentino e Vaglia.

Pertanto, **nella presente prima relazione** (essendo stata già completata l'acquisizione delle certificazioni ipotecarie) **si analizza il fabbricato in costruzione nel Comune di Gambassi Terme**, che per la peculiare tipologia costruttiva (strutture fuori terra in legno) è suscettibile di rapido degrado e potrebbe subire danni notevoli qualora si ritardasse eccessivamente la ripresa e l'ultimazione dei lavori.

La divisione in lotti proposta nella relazione preliminare (n.7 lotti), finalizzata a facilitare l'alienazione delle varie unità immobiliari, viene confermata e quindi le numerazioni progressive degli allegati sono precedute dalla lettera A se relativi a certificati della Conservatoria di Firenze e dalla lettera B se relativi a certificati della Conservatoria di Volterra, mentre gli allegati restanti hanno una numerazione progressiva preceduta dal numero del lotto, che per l'immobile ubicato in Gambassi Terme è il n.7.

Gli adempimenti espletati ed i dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate nella zona, presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare sez. di Volterra) e l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Gambassi Terme, unitamente alla determinazione del valore degli immobili, costituiscono l'oggetto della presente relazione in cui sono formulate le risposte puntuali a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.D.

RELAZIONE

Quesito n.1 - Richieda i certificati c/o l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di ammissione

alla procedura di Concordato Preventivo; i certificati storici catastali e l'estratto di mappa c/o l'Agenzia del Territorio e nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Le copie degli atti di provenienza ed una serie di visure ipotecarie (all. B.4) e catastali idonee a determinare la situazione giuridica dei beni in oggetto sono state acquisite inizialmente per poter predisporre la relazione preliminare; mentre successivamente sono stati richiesti ed acquisiti:

- presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo (all. B.1+B.3c);
- presso l'Agenzia del Territorio i certificati storici catastali e l'estratto di mappa (all. 7.1b+7.1c).

* * * * *

Quesito n.2 - *Provveda, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al Curatore, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e perché quest'ultimo a sua volta inviti il fallito, i comproprietari (e agli eventuali detentori degli immobili) a consentire la visita dell'immobile.*

I vari accessi al cantiere sono avvenuti regolarmente dopo averne concordato telefonicamente le date con il Commissario Giudiziale ed il Liquidatore della

* * * * *

Quesito n.3 - *Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del fallito e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.*

Nella procedura in oggetto ricade il terreno, sito in località Castagno Val D'Elsa del Comune di Gambassi Terme, su cui è in corso di costruzione un fabbricato (ved. descrizione dettagliata nella risposta al quesito n.4) di civile abitazione; detto terreno è censito al C.T. nel F.56 dal mapp. 170 di 2.477 mq ed è in conto all _____ rl (all. 7.1b).

a) **Al ventennio** il terreno sito in Gambassi Terme e censito al C.T. nel F.56 dal mapp. 49 di 2.860 mq era in conto alla _____ di _____ con sede in Montecatini Terme.

1) **Nota di trascrizione n.195 del 12/01/93** (Volterra – all. B.1a) della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lenzi in data 21/12/92 rep. n.35359, in forza della quale il terreno in Gambassi Terme, censito al C.T. nel F.56 dal mapp. 49 di 2.860 mq perviene a _____

Con frazionamento del 17/07/07 n.260256.1/2007 la particella 49 di 2.860 mq origina le particelle 169 di 333 mq, 170 di 2.477 mq e 171 di 50 mq (all. 7.1b).

2) **Note di trascrizione n.1037 nn.1037-1038 del 01/03/10** (Volterra – all. B.2a-B.2b) della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vettori in data 08/02/10 rep. n.48277/12224, in forza della quale il terreno in Gambassi Terme, censito al C.T. nel F.56 dal mapp. 170 di 2.477 mq perviene da _____ o alla _____ rl. Con lo stesso atto (ved. copia atto – all. B.2c) vengono costituite alcune servitù ed esplicitati gli obblighi posti a carico della _____ (ved. risposta al quesito n.5).

* * * * *

***Quesito n.4-** Descriva il/i bene/i, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Lotto n.7 - fabbricato in costruzione in Gambassi Terme

Proprietà piena di un fabbricato condominiale per civili abitazioni, in corso di costruzione sull'area ubicata in fregio alla Strada Provinciale Volterrana, in località Castagno Val D'Elsa del Comune di Gambassi Terme.

Il fabbricato in oggetto, a cui si accede direttamente dalla predetta SP Volterrana, è corredato da ampio resede circostante ed è formato dai seguenti due corpi di fabbrica indipendenti:

- edificio piccolo di due piani fuori terra e piano sottotetto con due quartieri al piano terra (u.i. nn.1-2) e due al piano primo (u.i. nn.8-9) collegati da scale interne ai rispettivi vani mansarda e terrazze esclusive;
- edificio grande di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, avente n.7 posti auto al piano seminterrato, n.5 appartamenti al piano terra (u.i. nn.3÷7), n.5 appartamenti al 1° p. (u.i. nn.10÷14), tutti corredati da mansarda ed in prevalenza (u.i. n. 10÷13) da terrazza esclusiva al piano copertura.

La costruzione del fabbricato risulta autorizzata con permesso di costruire n.51 del 12/10/10 (p.e. n.2008/41), che prevede ulteriori n.12 posti auto scoperti in prossimità del confine contiguo alla Strada Provinciale Volterrana e la costruzione di una piscina condominiale all'estremità S-O del lotto.

Il terreno interessato dal nuovo fabbricato è ubicato nell'UTOE 9 - del parco dell'Aglione/B (Gambassi Terme) e ricade in parte in "*Zone B - Sottozone Br (2) di completamento residenziale* (area edificabile di circa 1.509 mq o quanti siano) ed in parte in *Aree boscate*, in *Area per la viabilità e la sosta* ed in *Fascia di rispetto stradale* (aree non edificabili di complessivi 968 mq circa o quanti siano); è censito al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme, in conto alla Edil Consulting Srl, nel modo seguente: F.56, mapp.170, seminativo arborato di 4ª classe, superficie 2.477 mq, R.D. € 4,48 e R.A. € 3,84.

Confini: strada provinciale Volterrana, residua proprietà I

Provenienza: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vettori in data 08/02/10 rep. n.48277/12224, trascritta a Volterra ai nn.1037-1038 in data 01/03/10.

* * * * *

Quesito n.5- Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, sentito il Curatore - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Con la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vettori in data 08/02/10 rep. n.48277/12224, trascritta ai nn.1037-1038 in data 01/03/10 sono state istituite servitù e fissati obblighi a carico delle parti. In dettaglio:

***ART. 1 :** Il Sig. _____ O e la Società ", _____

_____, convengono di costituire servitù di attraversamento di fognatura a carico (fondo servente) del terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 56, part. 106 ed al Catasto Fabbricati nel medesimo foglio di mappa, part. 105 (proprietà Società " _____), ed a favore (fondo dominante) del bene identificato al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 56, part. 170 (proprietà Sig. _____) così come evidenziata con colore rosso nelle piante esplicative che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C". Le parti precisano:

- che la tubazione relativa a detta fognatura, in corrispondenza del fabbricato, identificato dalla part. 113 dovrà essere realizzata in prossimità dell'attuale fossa biologica e precisamente tra detta fossa biologica e la "testa del ciglio del bosco";
 - che in prossimità della zona adibita a "piazza di lavaggio", la citata tubazione relativa a detta fognatura, dovrà essere posta al margine della zona pavimentata e precisamente tra il lavaggio e detto ciglio del bosco;
- il tutto come evidenziato con colore rosso nella pianta esplicative di cui alla lettera "C".

Il corrispettivo di tale servitù viene concordemente riconosciuto in Euro 100,00 omissis.

**ART. 2 : I Sigg.ri l _____) e C _____ e la Società _____, a mezzo del proprio legale rappresentante, convengono di costituire servitù di scarico nel fosso campestre, già esistente, e servitù di allacciamento alla fognatura in corso di realizzazione, sopra citata al primo luogo del presente atto, a carico (fondo servente) dei beni identificati al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 56, part. 62 e 63 (proprietà Sig.ra _____ e della part. 92 (proprietà Sig. _____) ed a favore (fondo dominante) dei beni identificati: al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel foglio di mappa 56, part. 106; al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 56: part. 113, sub. 1; part. 105 (proprietà Società ' S.N.C."); nonché a favore dei fabbricati che saranno eventualmente ivi realizzati, il tutto come evidenziato nella pianta esplicativa che si allega al presente atto sotto la lettera "D"; il punto di allacciamento a detta fognatura è evidenziato con colore verde nella pianta esplicativa già allegata al presente atto sotto la lettera "C"; lo scarico nel fosso campestre verrà realizzato lungo il tratto della fognatura che attraverserà la part. 62.*

Il corrispettivo di tale servitù viene concordemente riconosciuto in Euro 100,00 omissis.

Si precisa inoltre la parte venditrice Sig. _____ e la Sig.ra _____

- col consenso espresso anche dal legale rappresentante della società _____ concede analoga servitù di fognatura già concessa alla predetta società nel secondo luogo del presente atto - alla parte acquirente, società _____, che accetta, per lo scarico nel fosso campestre già esistente e servitù di posa e attraversamento di fognatura sul terreno di proprietà della stessa parte venditrice (Catasto Terreni foglio di mappa 56, part. 92) e sui terreni di proprietà della Sig.ra (_____ atasto Terreni foglio di mappa 56,

*-atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
-convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)".*

Quesito n.7 –*Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della curatela; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.*

Le certificazioni acquisite evidenziano le seguenti iscrizioni:

1) **Iscrizione di ipoteca volontaria n.1547 del 03/08/10** (Volterra – all. B.3b) di € 2.600.000=, di cui € 1.300.000 di capitale, **a favore della** _____
_____ sede Firenze - codice fiscale _____ elettivamente
domiciliata in Firenze, Via Carlo Magno n.7, **contro**
_____ in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio
Vettori del 22/07/10 rep. 48882/12630) gravante sul terreno, interessato dalla
costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni ed autorimesse,
ubicato in Gambassi Terme e censito al C.T. nel F.56 dal mapp.170 di
2.477 mq.

1) **iscrizione di ipoteca giudiziale n.28 del 05/01/12** (Volterra – all. B.3c) di €
35.000,00= (di cui € 19.259,87= di capitale) **a favore della**
_____ sede Pistoia - codice fiscale _____
_____ domicilio ipotecario eletto presso _____ – Via
Matteotti n.1 - Volterra, **contro** _____ (decreto
ingiuntivo Tribunale di Pistoia n.1105/2011 del 26/11/11) gravante sul terreno
ubicato in località Castagno Via Val d'Elsa e censito al C.T. di Gambassi
Terme nel F.56 dal mapp.170.

Le certificazioni acquisite evidenziano altresì la seguente trascrizione
pregiudizievole:

1) nota di **trascrizione n.1294 del 12/03/12** (Volterra – all. B.3a) del decreto

Previsioni di R.U.

Il lotto in oggetto (ved. stralcio planimetria R.U. all. 7.3), ubicato nell'UTOE 9 - del parco dell'Aglione/B (Gambassi Terme), ricade:

-in parte in "Zone B - Sottozone Br (2) di completamento residenziale;

-in parte in *Aree boscate*,

-in parte in *Area per la viabilità e la sosta*,

-in parte in *Fascia di rispetto stradale*.

Dalla tav.6 del progetto approvato (pdc 51/10 – ved. all. 7.2a) si rileva che la superficie del lotto ricadente in zona Br-2 ($I_f=1,5$ mc/mq, $R_c=40\%$) è pari a 1.509,18 mq (¹) e quindi la potenzialità edificatoria del lotto è la seguente:

$$V_{max} = 1,5 \times 1.509,18 = 2.263,77 \text{ mc} > V_{progetto} = 2.261,87 \text{ mc};$$

$$A_{p,max} = 40\% \times 1.509,18 = 603,67 \text{ mq} > A_{p, progetto} = 408,11 \text{ mq};$$

$$V_{interrato,disponibile}=30\% \times V_{max} = 679,11 \text{ mc} > V_{interrato,progetto} = 653,47 \text{ mc}.$$

Lo stato di avanzamento dei lavori, escludendo modifiche radicali del progetto e della tipologia costruttiva, non consente variazioni sostanziali.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati (08/02-09/05/12) si sono rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato (pdc 51/10 – all. 7.2a):

-piano seminterrato corpo di fabbrica grande:

*la forma e le dimensioni attuali del piano seminterrato, probabilmente per esigenze strutturali connesse all'andamento plano-altimetrico del lotto, sono maggiori di quelle assentite dal Comune, come si può agevolmente rilevare confrontando la tavola del progetto architettonico (redatto

¹) si assume come riferimento il valore indicato nel progetto approvato sia perché già esaminato dal Comune e non contestato, sia perché la cartografia di R.U. (scala 1/10.000) non consente una valutazione molto precisa.

dall'Arch. _____ n. _____ - Via Mascagni n.8 - Lastra a Signa - 055-8725221) con quella della variante depositata al Genio Civile (redatta dall'Ing. _____ - Signa - Via della Resistenza n.8 - all.7.2b₂).

-prospetti e partizioni interne

*lievi difformità prospettiche (salvo eventuali omissioni conseguenti alla presenza dei ponteggi e dei teli di protezione che ostacolano i rituali controlli) conseguenti a:

-apertura di una finestra (u.i. 13 lato S-E: finestra di forma circolare sul prospetto ed omessa nella pianta);

-trasformazione di una finestra in porta (u.i. n.6 lato S-O);

-omessa delimitazione del vano ripostiglio (u.i. n.4).

b) Difformità nelle varie unità immobiliari

*le partizioni interne, escludendo le porzioni di pareti portanti, non risultano ancora realizzate.

***Sanabilità**

Le modifiche apportate al piano seminterrato sono regolarizzabili con variante finale purché il volume del piano seminterrato (calcolato in conformità alle NTA del R.U.) non ecceda il valore del 30% del volume fuori terra. In proposito è doveroso evidenziare che l'_____ ha già predisposto la variante architettonica (all. 7.2b₂) che prevede la riduzione delle superfici utilizzabili del piano seminterrato in modo da ottenere un volume che non eccede il 30% del volume fuori terra e quindi non contrasta con le NTA.

La stessa variante finale può consentire la regolarizzazione delle modeste difformità prospettiche ed interne riscontrate qualora non fossero rimosse prima della fine dei lavori.

* * * * *

Quesito n.10 -Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

NOTE PRELIMINARI (fattori che influenzano il valore dei beni)

*I beni in oggetto non sono gravati da usufrutto.

a) Trattasi della proprietà piena di un fabbricato condominiale per civili abitazioni, in corso di costruzione sull'area ubicata in fregio alla Strada Provinciale Volterrana, in località Castagno Val D'Elsa del Comune di Gambassi Terme.

Il fabbricato in oggetto, a cui si accede direttamente dalla predetta SP Volterrana, è corredato da ampio resede circostante ed è formato dai seguenti due corpi di fabbrica indipendenti (ved. all. 7.2a – tavole nn.4-5):

- edificio piccolo di due piani fuori terra e piano sottotetto con due quartieri al piano terra (u.i. nn.1-2) e due al piano primo (u.i. nn.8-9) collegati da scale interne ai rispettivi vani mansarda e terrazze esclusive;
- edificio grande di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, avente n.7 posti auto al piano seminterrato, n.5 appartamenti al piano terra (u.i. nn.3÷7), n.5 appartamenti al 1° p. (u.i. nn.10÷14), tutti corredati da mansarda ed in prevalenza (u.i. n. 10÷13) da terrazza esclusiva al piano copertura.

L'attuale stato di avanzamento dei lavori induce a prevedere e consigliare l'alienazione in un lotto unico.

La zona collinare in cui è ubicato il fabbricato in oggetto, di particolare pregio, è posta a breve distanza da Montaione, Gambassi Terme, San

Gimignano, Volterra ed a media distanza da Pisa, Siena e Firenze.

Per le previsioni di R.U. e per gli interventi ammissibili si rimanda alle risposte formulate per i quesiti nn.8-9.

- b) Le strutture di fondazione a platea, i muri controterra ed il primo solaio sono in c.a.; sul primo solaio è impostata la struttura (completamente fuori terra) in legno (con esclusione di qualche elemento isolato: porzioni di pareti e scale interne in c.a.).

Le pareti esterne sono previste in pannelli in legno multistrato a strati incrociati ($s=95+180$ mm), con strati di tavole massicce sovrapposte, incollate con colle ecologiche ed integrate all'interno da un pannello di isolante termoacustico di spessore 5 cm e da un pannello in gesso fibra avente $s=15$ mm, all'esterno da isolamento a cappotto e finitura ad effetto intonaco.

I divisori interni ($s=8+12$ cm) sono costituiti da doppi pannelli in gesso-fibra con interposto isolante acustico.

Le strutture portanti dei solai del 1° e 2° piano (terrazze piane comprese) e della copertura (in prevalenza a tetto ed in parte a terrazza) sono in legno (cordoli e travi in legno lamellare + perlinato di chiusura) e sono completate con massetto in cls alleggerito, pannellino acustico, massetto in sabbia e cemento (circa 6 cm).

Il legno dei solai e delle coperture (tipologia di tetto ventilato e coibentato), è trattato con impregnante all'acqua colore bianco; il manto di copertura è in laterizio (embrici e coppi).

La innovativa tipologia costruttiva delle strutture in elevazione, qualora fosse completata in conformità al progetto ed ai capitoli iniziali,

dovrebbe consentire la realizzazione di unità immobiliari ricadenti nella *classe energetica A* (ex-DLgs 311/2006).

- c) Al momento dei sopralluoghi (febbraio-aprile 2012) risultavano eseguite:
- opere di fondazione e primo solaio (strutture in c.a. di tipo tradizionale),
 - pareti portanti perimetrali ed interne (limitatamente alla struttura portante $s \cong 10$ cm e quindi non risultavano realizzate: le tramezzature e la coibentazione termico-acustica esterna/interna);
 - aperture per porte e finestre con installati soglie e davanzali e predisposti ringrossi per montaggio infissi;
 - solai intermedi in legno (travi e tavolato di 2 cm), tetti (con esclusione: di alcune porzioni di falde che sono ancora privi del manto in cotto, delle finiture perimetrali delle falde, dei canali di gronda e dei discendenti), terrazzi al piano di copertura (parapetti e guaina), comignoli.

Il completamento del fabbricato, oltre alla integrazione delle opere citate in precedenza, richiede gli impianti (idrico, elettrico, termico, igienico-sanitari con relative fosse biologiche, pozzetti, etc.), i massetti, gli isolanti acustici, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, le sistemazioni del terreno e dei posti auto scoperti, la piscina, il completamento delle terrazze, dei pergolati e dei percorsi che consentono l'accesso a varie unità immobiliari.

* * * * *

Stima

Per la determinazione del più probabile *valore di mercato*⁽²⁾ del fabbricato

²⁾ Il più probabile valore di mercato che i beni in oggetto possono avere attualmente in una libera e normale transazione tra compratori e venditori, senza particolari rapporti ed in assenza di vincoli e condizioni accessorie. Pertanto, non si considerano i contratti preliminari con cui sono state promesse in vendita le unità immobiliari nn.4-6-7 ed i relativi accessori.

in oggetto, tenuto conto dello scopo della stima, si deve ricercare il costo di costruzione, previa individuazione del valore del lotto edificabile.

In base ai risultati delle indagini effettuate in zona ed estese anche ad altre regioni interessate da tipologie costruttive simili a quella in esame (edifici in zone collinari di pregio da utilizzare come seconda casa o da affittare nei periodi meno freddi) si ritiene di poter ipotizzare un prezzo medio unitario di vendita dei quattordici appartamenti, nell'ipotesi di fabbricato completato in conformità al progetto approvato e con le finiture indicate nei capitolati predisposti dai progettisti, di € 2.400 €/mq.

A questo punto si può procedere alla individuazione del *più probabile valore di mercato* dell'area edificabile in oggetto ricercandone il *valore di trasformazione*. Difatti, trattandosi di un bene economico suscettibile di cambiamento, il valore cercato è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato *da un imprenditore ordinario* e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

In pratica il valore della potenzialità edificatoria predetta viene assunto pari alla differenza tra il ricavo conseguibile con l'alienazione del bene trasformato e la somma dei costi necessari per attuare la trasformazione, provvedendo poi a riferire all'attualità il dato calcolato.

Nel caso in esame si assume come riferimento il progetto dell'

: (ved. all. 7.2a) in quanto costituisce una ottima soluzione progettuale e di fatto sfrutta integralmente la potenzialità edificatoria del lotto.

-Area edificabile zona Br-2	≅ 1.509 mq
-area catastale complessiva del lotto	2.477 mq
-volume p.s. + piani fuori terra (=680+2.235)	2.915 mc

-superficie commerciale complessiva⁽³⁾ $\cong 1.067$ mq (o quanti siano)

garages	121,8x0,60=	73,08 mq
posti auto scoperti	150,0x0,30=	45,00 mq
n.7 quartieri ed accessori al p.t.		406,82 mq
n.7 quartieri ed accessori al 1°p.		<u>542,12 mq</u>
	Sconv \cong	1.067,01 mq

-tempo previsto per ultimare l'intervento $n = 1,5$ anni

-valore di mercato delle costruzioni realizzabili

$$V_f = 1.067 \text{ mq} \times 2.400 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.560.800=$$

-costi di trasformazione (riferiti alla data di ultimazione lavori⁽⁴⁾)

*costo di costruzione $2.915 \text{ mc} \times 400 \text{ €/mc} \times q^{n/2} = \text{€ } 1.209.457=$

*sistemazioni esterne, piscina, servitù $8\% \times \text{€ } 1.166.000 \times q^{n/3} = \text{€ } 95.584=$

*spese tecniche $10\% \times \text{€ } 1.247.620 \times q^{n/2} = \text{€ } 129.412=$

*oneri concessori (urbanizzazione primaria e secondaria,
quota proporzionale al costo di costruzione)

$$\text{€ } (15.328 + 82.921) \times q^{n/2} = \text{€ } 101.911=$$

*imprevisti $5\% \times \text{€ } 1.259.280 \times q^{n/2} = \text{€ } 65.311=$

*profitto imprenditoriale, fidejussioni, costi vari

$$15\% \times \text{€ } 2.560.800 = \text{€ } \underline{384.120=}$$

$$\text{totale costi di trasformazione } C_t = \text{€ } 1.987.004=$$

$$\text{Valore area al termine dell'intervento: } V_{af} = V_f - C_t \cong \text{€ } 573.796=$$

Il valore dell'area edificabile prima dell'inizio dei lavori è pari a:

$$V_a = \text{€ } 573.796 / q^n \cong \text{€ } 533.303=$$

B) Fabbricato in costruzione (ved. foto all.7.4)

Le condizioni attuali del complesso immobiliare inducono a ricercarne il *costo di costruzione* tenendo conto dell'attuale stato di avanzamento dei

³⁾ la superficie indicata, valutata in conformità alla UNI 10750 ed alle consuetudini locali, è stata ottenuta sommando alle superfici commerciali delle varie unità immobiliari, quelle dei terrazzi (25%), dei garages (60%), delle mansarde (35%) e dei posti auto esterni (30%).

⁴⁾ per i calcoli si considera un saggio del 5% (pari al rendimento medio di obbligazioni di durata pari a quella dell'intervento).

lavori e dei presumibili danni derivanti dalla prolungata sospensione dei lavori:

-costo area	€ 533.303=
-oneri concessori già corrisposti	€ 46.570=
-costo di costruzione (già sostenuto) 2.915 mc x 400 €/mc x 40%=	€ 466.400=
-spese tecniche anticipate	10% x € 466.400 = € 46.640=
-deterioramenti per sospensione lavori	-15% x € 466.400 = <u>€ -69.960=</u>
	V = € 1.022.953=

Che si arrotonda a **€ 1.022.000=** (diconsi Euro unmilioneventiduemila/00).

Infine, è doveroso ribadire quanto già rimarcato nella *perizia preliminare* ed in precedenza e cioè che il più probabile valore di mercato determinato è stato calcolato in base ai dati acquisiti e si riferisce ad immobili liberi da vincoli di qualsiasi tipo e da completare prima della scadenza del permesso di costruire (ottobre 2013); pertanto, non tiene conto dei preliminari sottoscritti dalla Edil Consulting per le unità immobiliari nn.4-6-7 (ved. all. B.5a-B.5b-B.5c), né di eventuali ulteriori deterioramenti indotti dall'eventuale prolungata sospensione dei lavori e della insufficiente protezione delle strutture già realizzate.

* * * * *

Quesito n.11 – Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08.

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n.192/05, così come modificato dal D.Lgs. n.311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;*
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;*
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene al fallito;*
- d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;*
- e) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e*

dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

f) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

Il fabbricato, in corso di costruzione, è ancora privo di impianti; difatti vi sono solo alcune predisposizioni (cavedi per passaggio tubazioni di scarico, canalette per alloggiamento cavi, etc.).

Tutte le unità immobiliari poste nel fabbricato in esame, a lavori ultimati, dovranno essere dotate di *Attestato di Certificazione Energetica* ai sensi delle normative attualmente vigenti.

* * * * *

a-b-c) Il fabbricato in corso di costruzione non risulta ancora denunciato al C.F. e lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno non provvedere all'accampionamento per i motivi già indicati in precedenza (difficoltà attualmente esistenti che possono essere rimosse in corso d'opera, area di sedime dei corpi di fabbrica e dei relativi collegamenti non ancora compiutamente definita, per facilitare eventuali variazioni di consistenza di alcune unità immobiliari).

Qualora l'Ill.mo G.D. ritenesse opportuno/necessario provvedere all'accampionamento (tipo mappale, Docfa con elaborato planimetrico provvisorio ed eventuali planimetrie catastali provvisorie) lo scrivente CTU si attiverebbe tempestivamente.

Il terreno interessato dal fabbricato in oggetto è regolarmente rappresentato in mappa ed è intestato alla _____

d) Sono state eseguite foto in formato digitale (n.44 foto- ved. all. 7.4).

e) Su un foglio separato è riportata la descrizione sintetica richiesta per i beni in oggetto.

f) La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da:

- perizia originale e relativi allegati cartacei,
- copia semplice della perizia,
- CD su cui è memorizzata la perizia (file word).

* * * * *

Quesito n.12 -Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i fallito/i.

*Codice fiscale della società in Concordato Preventivo:

.l, sede Via ~~XXXXXXXXXX~~ Pisa; C.F. ~~XXXXXXXXXX~~

* * * * *

Quesito n.13- Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

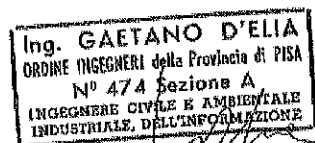
Non è stata richiesta alcuna proroga.

* * * * *

Il CTU ritiene di aver concluso il proprio incarico, ma resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pisa, 21 maggio 2012

* * * * *



Costituiscono parte integrante della relazione i seguenti

ALLEGATI

Certificati Conservatoria di Volterra e copie varie

- B.1 trascrizioni ed iscrizioni Immobiliare Framir Sas 01/01/91÷12/01/93
- B.1a nota di trascrizione n.195 del 12/01/93
- B.2 trascrizioni ed iscrizioni Doretti Enrico 21/12/92÷01/03/10
- B.2a nota di trascrizione n.1037 del 01/03/10
- B.2b nota di trascrizione n.1038 del 01/03/10
- B.2c copia atto Doretti / Edil Consulting 08/02/10
- B.3 trascrizioni ed iscrizioni Edil Consulting 08/02/10÷22/03/12
- B.3a nota di trascrizione n.1294 del 12/03/12 (decreto di ammissione CP)
- B.3b iscrizione ipotecaria n.1547/10
- B.3c iscrizione ipotecaria n.28/12
- B.4 visure acquisite per relazione preliminare
- B.5a copia preliminare di compravendita quartiere n.7
- B.5b copia preliminare di compravendita quartiere n.6
- B.5c copia preliminare di compravendita quartiere n.4

Certificati e visure catastali (Comune di Gambassi Terme)

7.1a C.T. - F.56 mapp.170 - estratto di mappa

7.1b C.T. - F.56 mapp.170 - certificato storico

7.1c C.T. - F.56 mapp.170 - visura storica

Documenti vari

7.2a pdc n.51/2010 (p.e. 2008/41) e stralci tavole di progetto

7.2b variante strutturale depositata al Genio Civile – stralci

7.3 planimetria R.U. + norme NTA

7.4 documentazione fotografica (n.44 foto)

* * * * *