
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, nel Fallimento 42/2017 - XXXXXXXXXXXXXXXX & C.
S.N.C.

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Capannone ubicato in comune di San Giuliano Terme (PI) - Via delle Murella.....	4
Bene N° 2 - Capannone ubicato in COMUNE DI San Giuliano Terme (PI) - Viadi cardeta.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15

Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Elenchi degli allegati e degli altri documenti consultati.....	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Fallimento 42/2017 - XXXXX & C	27
Lotto 1 - PREZZO BASE D'ASTA € 125.000,00=	27
Lotto 2 - PREZZO BASE D'ASTA € 100.000,00=	28

INCARICO

All'udienza del 27/03/2018, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, con studio in Corso Italia, 95 - 56125 - Pisa (PI), email studiobenvenutipoli@gmail.com, PEC g.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 050 46430, Fax 050 46430, venne nominato C.T.U. e in data 05/04/2018 accettò l'incarico e prestò il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di procedura consistono nei seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI) - Via delle Murella
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO IN COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DELLE MURELLA

In frazione Arena Metato nel Comune di San Giuliano Terme, all'interno della via delle Murella, la piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare costituita dalla porzione sud di un capannone industriale in stato di abbandono, a sua volta facente parte di un maggior compendio immobiliare.

L'unità immobiliare, cui si accede dalla via delle Murella mediante servitù di passaggio, è composta da un ampio vano rettangolare munito di soppalco e da due vani laterali più piccoli, anch'essi rettangolari, adiacenti al primo sul lato est. All'interno di uno dei due vani più piccoli sono ricavati uno spogliatoio e alcuni servizi igienici. L'unità immobiliare è corredata esternamente, sui lati est, sud e ovest, da un'area scoperta sulla quale insistono due tettoie: una a ovest e l'altra a sud.

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme l'unità immobiliare è rappresentata nel foglio di mappa 51 dai mappali graffati 277 sub 5 e 404.

All'unità immobiliare spettano, in comunione con altri immobili del maggior compendio immobiliare di cui essa fa parte, diritti indivisi di comunanza su una cabina elettrica rappresentata nello stesso foglio dai mappali graffati 300 sub 1 e 276 sub 8. A sua volta alla cabina elettrica, cui si accede dalla via di Cardeta mediante altra servitù di passo, spettano in comunanza con altre unità immobiliari dello compendio, diritti indivisi di comproprietà su due aree scoperte rappresentate dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2.

Sono stati eseguiti quattro sopralluoghi in data 15 maggio 2019, 3 luglio 2019, 10 gennaio 2020 e 22 gennaio 2020.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO IN COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA

In frazione Arena Metato nel Comune di San Giuliano Terme, all'interno della via di Cardeta, la piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare costituita da una porzione di capannone industriale sviluppata in massima parte su due piani fuori terra e in minima parte solo al piano terreno. Il capannone fa a sua volta parte di un maggior compendio immobiliare.

L'unità immobiliare, cui si accede dalla via di Cardeta mediante servitù di passaggio, è composta al piano terreno da due vani laboratorio, da due vani magazzino - uno dei quali accessibile dal cortile esterno - e da un vano ufficio, oltre al cortile medesimo; al primo piano, accessibile dal cortile mediante scala esterna, da tre vani laboratorio intercomunicanti, un vano magazzino e un ripostiglio.

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme l'unità immobiliare è rappresentata nel foglio di mappa 51 dai mappali graffiati 277 sub 6, 403 sub 1 e 403 sub 2.

All'unità immobiliare spettano, in comunione con altri immobili del maggior compendio immobiliare di cui essa fa parte, diritti indivisi di comunanza su una cabina elettrica rappresentata nello stesso foglio dai mappali graffiati 300 sub 1 e 276 sub 8. Alla cabina elettrica spettano a sua volta, in comunanza con altre unità immobiliari dello stesso compendio, diritti indivisi di comproprietà su due aree scoperte rappresentate dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2.

Sono stati eseguiti quattro sopralluoghi in data 15 maggio 2019, 3 luglio 2019, 10 gennaio 2020 e 22 gennaio 2020.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI) - Via delle Murella.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione di cui all'art. 567 cpc (docc. "A", "B" e "C").

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente procedura appartiene a:

- EXXXXXXXXX
56017 - San Giuliano Terme (PI)

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

- XXXXXXXXXXXX & C. snc (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con XXXXXXXXXXXX, altro immobile proprietà della fallita (lotto n. 2), ancora XXXXXXXXXXXX, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	413,00 mq	435,00 mq	1,00	435,00 mq	0,00 m	T
Soppalco	88,00 mq	90,00 mq	0,50	45,00 mq	0,00 m	
Tettoia	250,00 mq	250,00 mq	0,10	25,00 mq	5,00 m	T
Resede scoperto esclusivo	350,00 mq	350,00 mq	0,05	17,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				522,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				522,50 mq		

La superficie convenzionale si arrotonda a mq 520,00=.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è inserita nel capitolo "Provenienza ventennale".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)	Piano	Graffato
	51	277	5		D7				3.683,63	T	1
	51	404			D7						1

Corrispondenza catastale

La planimetria dell'unità immobiliare del presente lotto non corrisponde allo stato di fatto in quanto nell'ampio vano rettangolare è stato realizzato un soppalco ed esternamente, nell'angolo sud ovest, due tettoie abusive (doc. "E").

A parere del sottoscritto l'onere della regolarizzazione può essere lasciato all'acquirente.

Si fa presente inoltre che la mappa catastale non risulta aggiornata e i fabbricati in essa delineati sono stati rilevati d'ufficio in epoca imprecisata. La regolarizzazione della mappa è di competenza condominiale.

PRECISAZIONI

Al momento del fallimento l'unità immobiliare era già di proprietà della società XXXXXXX C. SNC, ma in catasto risultava ancora intestata con la precedente denominazione XXXX C. SNC. Per aggiornare l'intestazione catastale il sottoscritto ha provveduto a richiedere la voltura della scrittura privata

autenticata Di Perna 23 febbraio 2010 registrata a Pisa il 9 marzo 2010 al n. 1681 serie 1T (docc. "M" e "N").

PATTI

Non è stata rilevata l'esistenza di patti ritenuti meritevoli di segnalazione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, in condizioni di prolungato abbandono, versa in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Originariamente gli immobili della presente procedura fallimentare costituivano porzioni di un'unica unità immobiliare composta da capannoni, aree scoperte e una cabina elettrica.

All'epoca l'intera unità immobiliare era di proprietà di XXXX ed era rappresentata nel foglio di mappa 51 dai mappali graffiati 276, 277, 300 e 301 (rif. "37"). Il mappale 300 individuava la cabina elettrica (riff. "69" e "70").

Con atto Di Maio 7 dicembre 1972 trascritto il giorno 12 successivo al n. 8195 di particolare la proprietà passò alla XXXX (rif. "5").

Con atto Vichi 31 ottobre 1979 trascritto a Pisa il giorno 8 novembre successivo al n. 7972 di particolare l'unità immobiliare fu acquistata dalla XXXXXXXX - XXXXXXXX (rif. "6").

La proprietà passò infine alla XXXXXXXX in forza di atti Grassi 20 maggio 1982 rep. 8929, 13 luglio 1982 rep. 9404 e 15 settembre 1982 rep. 9683, quest'ultimo trascritto il giorno 24 novembre successivo al n. 8931 di particolare (riff. "7", "8" e "9").

Dopo l'acquisto XXXXXXXX frazionò l'originaria unità immobiliare in più parti, alcune delle quali furono vendute il 6 dicembre 1983 con atti ai rogiti del notaio Caccetta:

>con l'atto Caccetta rep. n. 162 XXXXX vendette a XXXXXX che acquistarono quanto oggi costituisce il presente PRIMO LOTTO, all'epoca distinto nel foglio di mappa 51 in parte al NCEU da porzione del mappale 277 e in parte al NCT dalle particelle 404, 399 e 396 (rif. "12");

>con l'atto Caccetta rep. n. 160 XXXXX vendette alla Società XXXXXXX di XXXXXXX c. snc che acquistò quanto oggi costituisce il secondo lotto della presente perizia, all'epoca distinto in parte al NCEU da altra porzione del mappale 277 e in parte al NCT dalle particelle 403 e 395 (rif. "10");

>con l'atto Caccetta rep. n. 161 XXXX vendette ancora altre porzioni non comprese nell'attivo dell'odierna procedura fallimentare (rif. "11");

Nelle note di trascrizione dei tre menzionati atti Caccetta del 6 dicembre 1983 fu precisato che in ciascuna vendita era compresa *"la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi comuni per legge, per la situazione dei luoghi e/o per particolare destinazione costruttiva o condominiale"*.

A parere dello scrivente detti "corpi, impianti e servizi comuni" includevano anche la cabina elettrica e alcune aree scoperte che, prima del frazionamento operato da XXXX, facevano parte dell'originaria unità immobiliare.

Tale deduzione trova sostanziale conferma nei Decreti di Trasferimento delle residue porzioni immobiliari emessi dal G.D. dopo che nell'anno 1985 XXXXXX fu dichiarata fallita:

1°) decreto del G.D. 9 gennaio 1992 n. 6 trascritto il 6 febbraio successivo al n. 2836 relativo al lotto 2 del fallimento XXXX (riff. "16" e "79");

2°) decreto del G.D. 9 gennaio 1992 n. 7 trascritto il 6 febbraio successivo al n. 2839 relativo al lotto 3 del fallimento XXXX (riff. "18" e "83");

3°) decreto del G.D. 9 gennaio 1992 n. 8 trascritto il 6 febbraio successivo al n. 2837 relativo al lotto 4 del fallimento XXXX (riff. "17" e "81");

4°) decreto del G.D. 15 febbraio 1994 n. 38 trascritto il 16 marzo successivo al n. 2356 relativo al lotto 1 del fallimento XXXX (riff. "19" e "85");

5°) decreto 10 ottobre 1995 del G.D. n. 262 trascritto il 9 novembre successivo al n. 8957 relativo al lotto 5 del fallimento XXXX (riff. "22" e "89").

Nei tre decreti di trasferimento di immobili del 9 gennaio 1992 e in quello del 15 febbraio 1994 fu espressamente precisato che nei lotti in questione (primo, secondo, terzo e quarto lotto) era inclusa *"la comproprietà indivisa su quoziente di terreno a comune di cui alle particelle 277 sub 3 e 410 sub 2 e sulla cabina elettrica ENEL con sua circostante resede di cui alla particella 300 e particella 276 sub 5 [oggi particella 300 sub 1 e particella 276 sub 8. N.d.r.]"*.

Nel decreto del 10 ottobre 1995, fu genericamente riconfermato che il bene fu venduto *"con tutte le servitù attive e passive e comproprietà risultanti dagli atti di provenienza"*.

All'unità immobiliare costituente il presente primo lotto spetta la comunanza della cabina elettrica con annesso resede esclusivo oggi rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 51 dai mappali graffiati 300 sub 1 e 276 sub 8, ma ancora intestata alla precedente proprietaria XXXX srl. Alla cabina elettrica spettano inoltre, come pertinenze comuni non censibili, anche le aree scoperte rappresentate nello stesso foglio dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2 come risulta dall'elaborato planimetrico catastale mod. 97 n. 374/1990 collegato alla busta n. 91 dell'anno 1998 (rif. "74").

Per quanto possa occorrere si precisa infine che la cabina elettrica è accessibile dalla via di Cardeta (i) dapprima mediante servitù di passaggio costituita sulla particella rappresentata al Catasto Terreni nel foglio 51 dalla particella 152 con atto Di Maio 22 novembre 1968 registrato a Pisa il 2 dicembre 1968, (ii) quindi mediante attraversamento delle menzionate pertinenze comuni mappali 277 sub 3 e 410 sub 2 e (iii) infine mediante diritto di passo sui mappali 277 sub 4 e 276 sub 4 come segnalato nella planimetria della stessa cabina elettrica che fu introdotta negli atti catastali il 3 ottobre 1998 ad integrazione delle variazioni 914-916/1984 (n. 91/1988) (doc. "G").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto Caccetta 6 dicembre 1983 rep. 162 trascritto a Pisa il 7 dicembre 1983 al n. 9270 di particolare (rif. "12") risulta:

- che l'unità immobiliare oggetto del presente lotto trova accesso dalla via delle Murella mediante servitù di passo sia a piedi che con qualsiasi mezzo meccanico sulla striscia di terreno destinata a strada privata all'epoca di proprietà di terzi estranei (foglio 51 particella 274) e su terreno all'epoca di proprietà della XXXX srl (oggi foglio 51 mappale 276 sub 7);
- che il resede annesso all'unità immobiliare oggetto del presente lotto è gravata da servitù di passo su una striscia di terreno larga quattro metri corrente lungo il confine sud delle particelle 399, 404 e 396 (oggi fuse nella sola particella 404).

Si riconferma infine che, come già precisato al precedente paragrafo, una servitù attiva di passo risulta costituita sulla particella 152 del foglio 51 (di proprietà di terzi estranei) in forza di atto Di Maio 22 novembre 1968 registrato a Pisa il 2 dicembre 1968, che consente di accedere dalla via di Cardeta a alcune aree comuni e, tramite queste, anche alla cabina elettrica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo principale dell'unità immobiliare è realizzato con struttura portante in carpenteria metallica tamponata con blocchi di cemento. Il pavimento è in battuto di cemento.

La copertura è del tipo a botte con travi di acciaio reticolari arcuate e manto in lastre ondulate di cemento amianto, la cui superficie stimata è pari a mq 340=.

Le finestre sono in acciaio e vetro. Le porte sono del tipo scorrevole in acciaio.

All'interno del corpo principale è presente un soppalco di circa 90 metri quadrati. La struttura in elevazione è in acciaio così come quella del solaio che risulta pavimento in legno. Una parte del soppalco è occupata da un vano in muratura di circa 24 metri quadrati, già adibito a ufficio.

Anche corpi laterali presentano pareti in in blocchi di cemento. La copertura è del tipo monofalda con pannelli metallici coibentati del tipo a sandwich.

I locali di servizio (bagni e spogliatoio) presentano pavimenti e rivestimenti in in gres.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società fallita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

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

Dalla certificazione ipotecaria ventennale (doc. "A") e dagli altri documenti consultati risulta quanto segue.

Con atto Caccetta 6 dicembre 1983 rep. 162 trascritto a Pisa il giorno 7 successivo al n. 9270 di particolare XXXXXXX in qualità di unici soci della società di fatto X e XXX" acquistarono "la porzione a sud di un maggior fabbricato industriale ... con annesso resede di mq 710 circa ... rilevata al NCEU in maggior consistenza ... [nel] foglio 51 [dal] mappale 277 di categoria D/1 e ... meglio individuata nell'apposita planimetria ... che sarà allegata alla domanda di voltura del presente atto; mentre l'annesso resede risulta rilevato al NCT del Comune di San Giuliano Terme nel foglio 51 ed è individuato dalla nuova particella 404 ... di are 4.90=, dalla nuova particelle 399 di are 1.50 e dalla nuova particella 396 di are 00.70".

N.B. Si precisa che nella nota di trascrizione n. 9270 l'atto di cui sopra è erroneamente indicato con il numero di repertorio 161 anziché con il numero 162 (rif. 12).

Con atto Di Maio 20 dicembre 1984 trascritto a Pisa il giorno 24 successivo al n. 10817, la XXXX s.d.f. si trasformò in XXXX & C. SNC. In atto fu confermato che la società era proprietaria della porzione di immobile identificata al NCEU dalla planimetria prot. 916/1984 allegata alla domanda di voltura del succitato atto Caccetta 6/12/1983 e che il resede di pertinenza dell'unità immobiliare era censito al Catasto Terreni dalle particelle 396, 399 e 404 (rif. 13).

Con tipo mappale 3719/1988 le particelle 396 e 399 furono incorporate nella particella 404 che, con la consistenza di mq 710, passò alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (doc. "B").

Con denuncia di variazione n. 607/1989 l'unità immobiliare precedentemente dichiarata con planimetria n. 916/1984 fu identificata dai mappali graffati 277 sub 5 e 404 del foglio 51 e censita in categoria D/7 (doc. "C").

Con scrittura privata autenticata Di Perna 23 febbraio 2010 registrata a Pisa il 9 marzo 2010 al n. 1681 la società EFFEBI di Ferrati Claudio & C. SNC si trasformò in XXXXX. SNC. In atto fu espressamente precisato che la società era proprietaria dell'unità immobiliare distinta dai mappali graffati 277 sub 5 e 404 del foglio 51 (rif. "66").

Poiché il cambio di denominazione non risultava introdotto negli atti catastali, in data 9 gennaio 2020 il sottoscritto ha provveduto a depositare apposita domanda di voltura protocollata al n. 846 (doc. "M").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipotecaria ventennale acquisita (doc. "A") è emersa l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 9 luglio 2002 al n. 2751 di particolare a carico di XXXX Claudio & C. snc e di altri soggetti estranei alla procedura a favore di XXXX Spa elettivamente domiciliata a Pisa in via Nenni 32, iscritta in forza di atto di mutuo fondiario Di Perna 7 aprile 2002 a garanzia della complessiva somma di Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale. Oltre al primo lotto grava anche il secondo lotto ed altri beni estranei alla presente procedura.
- Ipoteca legale iscritta a Pisa il 19 ottobre 2007 al n. 6376 di particolare a carico di XXXXa favore di XXX spa domiciliata a Pisa in Via Risorgimento 38 in forza di atto amministrativo 17 ottobre 2007 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 modificato dal D.Lgs. 46/1999 e dal D.Lgs. 193/2001 a garanzia della complessiva somma di Euro 455.845,90 di cui Euro 227.922,95 per capitale. Grava il presente primo lotto e il secondo lotto.
- Ipoteca legale iscritta a Pisa il 16 febbraio 2015 al n. 302 di particolare a carico di XXX. di XXXXC. snc a favore di XXXX spa domiciliata a Pisa in Via Darsena 1 in forza di atto 13 febbraio 2015 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 a garanzia della complessiva somma di Euro 1.320.666,80 di cui Euro 660.333,40 per capitale. Grava il presente primo lotto e il secondo lotto.
- Sentenza dichiarativa di fallimento di XXXX. snc e del socio XXXX emessa dal Tribunale di Pisa in data 30 giugno 2017 rep. 42/2017 e trascritta a Pisa il 22 settembre 2017 al n. 11401 di particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.O.C., approvato in data 30 ottobre 2019 ed efficace dai primi giorni del mese di febbraio 2020, il complesso di cui fa parte il presente lotto ricade nella U.T.O.E. n. 20 Cardeta disciplinato dalla scheda norma del comparto n. 1 (riff. "59" e "60").

La destinazione urbanistica del comparto risulta essere "Zona artigianale di riqualificazione (D1)", soggetta a Piano Particolareggiato, che dovrà essere esteso all'intera area in proprietà. Nel comparto è consentito l'ampliamento del 20% della superficie artigianale esistente, purché finalizzato alla riqualificato alla riqualificazione produttiva e urbanistica dell'area. La superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie territoriale. L'aumento di superficie utile è subordinato alla verifica dell'esistenza di adeguate condizioni di accessibilità al comparto.

Naturalmente, indipendentemente dall'attuazione del Piano particolareggiato, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie attinenti all'unità immobiliare del presente lotto:

- Nulla Osta 23 febbraio 1968 (P.E. 597/1967) con cui fu autorizzata la costruzione di capannoni prefabbricati (rif. "61").
- Nulla Osta 30 luglio 1968 (P.E. 216/1968) con cui fu autorizzata la realizzazione di una variante dei capannoni prefabbricati (rif. "62").
- Concessione Edilizia 301/1981 (P.E. 220/1980) rilasciata a Elit Micromegas per ampliamento di fabbricato industriale (rif. "63").
- Concessione Edilizia a sanatoria CS/02306 del 10 agosto 2000 rilasciata alla XXXXX. snc per frazionamento e ampliamento di capannone a uso industriale con installazione di n. 2 tettoie (rif. "65").
- D.I.A. n. 730/2000 per la parte relativa alla realizzazione di aperture interne di collegamento con l'unità immobiliare del secondo lotto (rif. "65_{bis}").

Ad oggi lo stato di fatto dell'unità immobiliare è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato:
->nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria CS/02306 del 10 agosto 2000 (rif. 65), ad eccezione del soppalco presente nel corpo principale, della tettoia di protezione del forno e di altra tettoia sul fronte ovest, per i quali non si sono rinvenuti titoli abilitativi;
->nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 730/2000 (rif. "65_{bis}") non risulta riportata l'apertura tra il piano soppalco con il piano primo dell'unità immobiliare del secondo lotto.

Sulla base di informazioni assunte non si può escludere che il soppalco possa essere sanato di sanatoria, la certezza sulla sanabilità si potrà avere solo istruendo la relativa pratica.

Rimarrà a carico degli aggiudicatari l'onere di procedere alla chiusura delle aperture di collegamento interno esistenti fra le unità immobiliari del primo e del secondo lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ad oggi non risulta formalmente costituito un condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione di cui all'art. 567 cpc (docc. "A", "B" e "C").

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente procedura appartiene a:

XXXXXXXXXX

56017 - San Giuliano Terme (PI)

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

- XXXXXXXX & C. SNC (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Ferrati e Bormida, Degl'Innocenti Lucchesi, altra proprietà della fallita (lotto n. 1), ancora Ferrati e Bormida, Nardelli, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	305,00 mq	322,00 mq	1,00	322,00 mq	2,75 m	T-1
Sottotetto	68,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	2,60 m	1
Resede scoperto esclusivo	220,00 mq	220,00 mq	0,05	11,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				373,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				373,00 mq		

La superficie convenzionale complessiva si arrotonda a mq 370,00=.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è inserita nel capitolo "Provenienza ventennale".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)	Piano	Graffato
	51	277	6		D1				1.994,24	T-1	1
	51	403	1		D1						1
	51	403	2		D1						1

Corrispondenza catastale

La planimetria dell'unità immobiliare (doc. "F") oggetto del presente lotto non corrisponde allo stato di fatto in quanto:

- la tettoia è oggi un vano chiuso con accesso dal resede scoperto;
- non sono riportate le scale esterne di accesso al piano primo;
- sono ancora rappresentate le scale interne di comunicazione fra i piani terreno e primo;
- nel vano ufficio al piano terra è ancora riportato il w.c. con il piccolo disimpegno;
- al piano primo, nel vano principale, non è riportato il ripostiglio.

A parere del sottoscritto l'onere della regolarizzazione può essere lasciato all'acquirente.

Si fa presente inoltre che la mappa catastale non risulta aggiornata e i fabbricati in essa delineati sono stati rilevati d'ufficio in epoca imprecisata. La regolarizzazione della mappa è di competenza condominiale.

PRECISAZIONI

Al momento del fallimento l'unità immobiliare era già di proprietà della società XXXXXXXX SNC, ma risultava in catasto ancora intestata con la denominazione XXXXXXXX C. SNC. Per aggiornare l'intestazione il sottoscritto ha provveduto a richiedere la voltura catastale della scrittura privata autenticata Di Perna 23 febbraio 2010 registrata a Pisa il 9 marzo 2010 al n. 1681 serie 1T (docc. "M" e "N").

PATTI

Non si sono rinvenuti patti ritenuti meritevoli di segnalazione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, in condizioni di prolungato abbandono, risulta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Originariamente gli immobili della presente procedura fallimentare costituivano porzioni di un'unica unità immobiliare composta da capannoni, aree scoperte e una cabina elettrica.

All'epoca l'intera unità immobiliare era di proprietà di XXXXXX ed era rappresentata nel foglio di mappa 51 dai mappali graffati 276, 277, 300 e 301 (rif. "37"). Il mappale 300 individuava la cabina elettrica (riff. "69" e "70").

Con atto Di Maio 7 dicembre 1972 trascritto il giorno 12 successivo al n. 8195 di particolare la proprietà passò alla XXXXXXXX SRL (rif. "5").

Con atto Vichi 31 ottobre 1979 trascritto a Pisa il giorno 8 novembre successivo al n. 7972 di particolare l'unità immobiliare fu acquistata dalla XXXXXX - XXXXXXXXXXXX SRL (rif. "6").

La proprietà passò infine alla XXXXXXXX in forza di atti Grassi 20 maggio 1982 rep. 8929, 13 luglio 1982 rep. 9404 e 15 settembre 1982 rep. 9683, quest'ultimo trascritto il giorno 24 novembre successivo al n. 8931 di particolare (riff. "7", "8" e "9").

Dopo l'acquisto XXXXXXXX SRL frazionò l'originaria unità immobiliare in più parti, alcune delle quali furono vendute il 6 dicembre 1983 con atti ai rogiti del notaio Caccetta:
XX

Nelle note di trascrizione dei tre menzionati atti Caccetta del 6 dicembre 1983 fu precisato che in ciascuna vendita era compresa *"la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi comuni per legge, per la situazione dei luoghi e/o per particolare destinazione costruttiva o condominiale"*.

A parere dello scrivente detti "corpi, impianti e servizi comuni" includevano anche la cabina elettrica e alcune aree scoperte che, prima del frazionamento operato da XXXXXXXXXXXX facevano parte dell'originaria unità immobiliare.

Tale deduzione trova sostanziale conferma nei Decreti di Trasferimento delle residue porzioni immobiliari emessi dal G.D. dopo che nell'anno XXXXXX SRL fu dichiarata fallita:

1°) decreto del G.D. 9 gennaio 1992 n. 6 trascritto il 6 febbraio successivo al n. 2836 relativo al lotto 2 del fallimento XXXXX (riff. "16" e "79");

2°) decreto del G.D. 9 gennaio 1992 n. 7 trascritto il 6 febbraio successivo al n. 2839 relativo al lotto 3 del fallimento XXXXXXX (riff. "18" e "83");

3°) decreto del G.D. 9 gennaio 1992 n. 8 trascritto il 6 febbraio successivo al n. 2837 relativo al lotto 4 del fallimento XXXXXXX (riff. "17" e "81");

4°) decreto del G.D. 15 febbraio 1994 n. 38 trascritto il 16 marzo successivo al n. 2356 relativo al lotto 1 del fallimento XXXXXXX (riff. "19" e "85");

5°) decreto 10 ottobre 1995 del G.D. n. 262 trascritto il 9 novembre successivo al n. 8957 relativo al lotto 5 del fallimento XXXXXX (riff. "22" e "89").

Nei tre decreti di trasferimento di immobili del 9 gennaio 1992 e in quello del 15 febbraio 1994 fu espressamente precisato che nei lotti in questione (primo, secondo, terzo e quarto lotto) era inclusa *"la comproprietà indivisa su quoziente di terreno a comune di cui alle particelle 277 sub 3 e 410 sub 2 e sulla cabina elettrica ENEL con sua circostante resede di cui alla particella 300 e particella 276 sub 5 [oggi particella 300 sub 1 e particella 276 sub 8. N.d.r.]"*.

Nel decreto del 10 ottobre 1995, fu genericamente riconfermato che il bene fu venduto *"con tutte le servitù attive e passive e comproprietà risultanti dagli atti di provenienza"*.

All'unità immobiliare costituente il presente secondo lotto spetta la comunanza della cabina elettrica con annesso resede esclusivo oggi rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 51 dai mappali graffiati 300 sub 1 e 276 sub 8, ma ancora intestata alla precedente proprietaria XXXXXX srl. Alla cabina elettrica spettano inoltre, come pertinenze comuni non censibili, anche le aree scoperte rappresentate nello stesso foglio dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2 come risulta dall'elaborato planimetrico catastale mod. 97 n. 374/1990 collegato alla busta n. 91 dell'anno 1998 (rif. "74").

Per quanto possa occorrere si precisa infine che anche la cabina elettrica è accessibile dalla via di Cardeta (i) dapprima mediante servitù di passaggio costituita sulla particella rappresentata al Catasto Terreni nel foglio 51 dalla particella 152 con atto Di Maio 22 novembre 1968 registrato a Pisa il 2 dicembre 1968, (ii) quindi mediante attraversamento delle menzionate pertinenze comuni mappali 277 sub 3 e 410 sub 2 e (iii) infine mediante diritto di passo sui mappali 277 sub 4 e 276 sub 4 come segnalato nella planimetria della stessa cabina elettrica che fu introdotta negli atti catastali il 3 ottobre 1998 ad integrazione delle variazioni 914-916/1984 (n. 91/1988) (doc. "G").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto Luccarelli rep. 24443 trascritto a Pisa il 7 agosto 2000 al n. 8262 di particolare (doc. "A" e rif. "23") risulta che la porzione di fabbricato oggetto del presente secondo lotto trova accesso dalla via di Cardeta (già via delle Giunche) mediante servitù di passo carrabile sulla striscia di terreno oggi rappresentata nel foglio 51 dalla particella 152 e sul resede scoperto già di proprietà della società XXXXXXsrl (oggi foglio 51 mappali 277 sub 3 e 410 sub 2) che costituisce prolungamento della predetta striscia di terreno fino a raggiungere il resede di pertinenza della porzione dell'unità immobiliare del presente lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone è realizzato con struttura portante in carpenteria metallica tamponata in murature.

La copertura è del tipo a botte con travi di acciaio reticolari arcuate e manto in lastre ondulate di cemento amianto. La copertura del corpo che si sviluppa al solo piano terra, già destinato ad uffici, è piana realizzata con struttura in acciaio e anch'essa con manto in lastre di eternit. La superficie coperta da lastre di eternit è stata stimata pari a mq 225=.

La porzione destinata a magazzino presenta copertura è del tipo monofalda con pannelli metallici coibentati del tipo a sandwich.

Internamente le pareti divisorie sono in laterizio intonacate, solai piani, pavimenti in gres.

Le finestre sono in alluminio e vetro ad eccezione della porta di accesso al piano primo che è in acciaio.

Le scale esterne di accesso al piano primo sono anch'esse in acciaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è nella disponibilità della società fallita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione ipotecaria ventennale (doc. "A") e dagli altri documenti consultati risulta quanto segue.

Con atto Caccetta 6 dicembre 1983 rep. 160 trascritto a Pisa il giorno 7 successivo al n. 9268 di particolare la Società XXXXXXX di XXXX. SNC acquistò "la porzione est di un maggior fabbricato industriale ... con annesso resede di mq 310 ... rilevata al NCEU in maggior consistenza ... [nel] foglio 51 mappale 277, [di] categoria D/1 e ... meglio individuata nell'apposita planimetria ... che verrà allegata alla domanda di voltura; mentre l'annesso resede risulta rilevato al NCT al foglio 51 ed è individuato dalla nuova particella 403 ... di are 2.10 e dalla nuova particella 395 di are 1.00" (rif. "10").

La porzione di unità immobiliare acquistata dalla Società XXXXXXX, inizialmente dichiarata al NCEU con planimetria prot. 912/1984 fu censita in categoria C/3 e identificata dai mappali graffati 277 sub 6, 395 e 403 del foglio 51 (doc. "C").

Nell'anno 1988 con tipo mappale prot. 3720 ma riportato in atti come prot. 3728, al Catasto Terreni la particella 395 fu incorporata dalla particella 403 che passò alla partita speciale 1 degli Enti Urbani , con la nuova consistenza di mq 310 (doc. "B").

Con denuncia n. 1340/1989 l'unità immobiliare dichiarata con la planimetria prot. 912/1984 fu variata nel classamento e censita in categoria D/1 mantenendo gli identificativi precedentemente attribuiti: foglio 51, mappali graffati 277 sub 6, 395 e 403 (doc. "C").

Con atto Luccarelli 4 agosto 2000 trascritto il giorno 7 successivo al n. 8262 di particolare la società XXXXXX & C. acquistò l'unità immobiliare dalla Società XXXXXXX (doc. "A").

Con variazione d'ufficio per modifica di identificativo e allineamento mappe prot. 12689/2007 all'unità immobiliare fu attribuita la nuova rappresentazione di mapp. 277 sub 6, 403 sub 1 e 403 sub 2 graffati, ma tale rappresentazione fu erroneamente collegata alla planimetria prot. C-242 del 1 febbraio 1999 che corrisponde invece all'unità immobiliare 277 sub 2 di proprietà di altro estraneo al fallimento. Contestualmente, per altro errore, fu soppressa anche la planimetria prot. 1340/1989 (doc. "F").

Con istanza prot. 849 e 850 del 9 gennaio 2020 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Pisa il ripristino della planimetria mod. 97 n. 1340/1989 e il suo collegamento all'unità immobiliare mapp. 277 sub 6, 403 sub 1 e 403 sub 2 costituente il presente secondo lotto (rif. "58").

Con scrittura privata autenticata Di Perna 23 febbraio 2010 registrata a Pisa il 9 marzo 2010 al n° 1681 la società XXXXX & C. SNC si trasformò in XXXXXXXX & C. SNC. In atto fu espressamente precisato che la società era proprietaria dell'unità immobiliare distinta dai mappali graffiati 277 sub 6, 403 sub 1 e 403 sub 2 del foglio 51 (rif. "66").

Poiché il cambio di denominazione non risultava introdotto negli atti catastali, in data 9 gennaio 2020 il sottoscritto ha provveduto a depositare apposita domanda di voltura protocollata al n. 846 (doc. "M").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipotecaria ventennale acquisita (doc. "A") è emersa l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 9 luglio 2002 al n. 2751 di particolare a carico di XXXXXXXXNC e di altri estranei alla procedura a favore di XX SPA elettivamente domiciliata a Pisa in via Nenni 32, iscritta in forza di atto di mutuo fondiario Di Perna 7 aprile 2002 a garanzia della complessiva somma di Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale. Oltre al secondo lotto, grava anche il primo lotto ed altri beni estranei alla presente procedura.

- ipoteca legale iscritta a Pisa il 19 ottobre 2007 al n. 6376 di particolare a carico di EFFEBI di Ferrati e Bormida a favore di XXXX spa domiciliata a Pisa in Via Risorgimento 38 in forza di atto amministrativo 17 ottobre 2007 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 modificato dal D.Lgs. 46/1999 e dal D.Lgs. 193/2001 a garanzia della complessiva somma di Euro 455.845,90 di cui Euro 227.922,95 per capitale. Grava il presente secondo lotto oltre al primo lotto.

- ipoteca legale iscritta a Pisa il 16 febbraio 2015 al n. 302 di particolare a carico di E.F.F.E.B.I. di Ferrati Simone e C. snc a favore di XXXXX domiciliata a Pisa in Via Darsena 1, iscritta in forza di atto 13 febbraio 2015 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 a garanzia della complessiva somma di Euro 1.320.666,80 di cui Euro 660.333,40 per capitale. Grava il presente secondo lotto oltre al primo lotto.

- Sentenza dichiarativa di fallimento di XXX snc e del socio XXXX dal Tribunale di Pisa in data 30 giugno 2017 rep. 42/2017 e trascritta a Pisa il 22 settembre 2017 al n. 11401 di particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.O.C., approvato in data 30 ottobre 2019 ed efficace dai primi giorni del mese di febbraio 2020, il complesso di cui fa parte il presente lotto ricade nella U.T.O.E. n. 20 Cardeta disciplinato dalla scheda norma del comparto n. 1 (riff. "59" e "60").

La destinazione urbanistica del comparto risulta essere "Zona artigianale di riqualificazione (D1)", soggetta a Piano Particolareggiato, che dovrà essere esteso all'intera area in proprietà. Nel comparto è consentito l'ampliamento del 20% della superficie artigianale esistente, purché finalizzato alla riqualificato alla riqualificazione produttiva e urbanistica dell'area. La superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie territoriale. L'aumento di superficie utile è subordinato alla verifica dell'esistenza di adeguate condizioni di accessibilità al comparto.

Naturalmente, indipendentemente dall'attuazione del Piano particolareggiato, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie attinenti all'unità immobiliare del presente lotto:

- Nulla Osta 23 febbraio 1968 (P.E. 597/1967) con cui fu autorizzata la costruzione di capannoni prefabbricati (rif. "61").
- Nulla Osta 30 luglio 1968 (P.E. 216/1968) con cui fu autorizzata la realizzazione di una variante relativa ai capannoni prefabbricati (rif. "62").
- Concessione Edilizia 301/1981 (P.E. 220/1980) rilasciata a Elit Micromegas per ampliamento di edificio industriale (rif. "63").
- Concessione Edilizia a sanatoria n. 282 del 6 marzo 1990 (condono 420/1986) rilasciata su richiesta presentata il 14 febbraio 1986 della Tecno Elettronica Pisana per modifiche e ampliamento di porzione di fabbricato artigianale (rif. "65").
- D.I.A. n. 730/2000 (rif. "65_{bis}") relativa all'esecuzione delle seguenti opere:
 - <>al piano terreno:
 - chiusura di tettoia con parete in muratura per ricavarne un vano magazzino da mettere in comunicazione tramite nuove aperture con un adiacente locale interno costituente porzione del primo lotto e un cortile esterno,
 - realizzazione di altra apertura di collegamento con altra porzione del primo lotto,
 - demolizione della scala di accesso al primo piano;
 - <>al piano primo:
 - costruzione di porzione di solaio in luogo del vano scala,
 - costruzione di servizio igienico,
 - realizzazione di scala esterna in ferro per l'accesso al primo piano e conseguente demolizione del parapetto dell'attuale finestra per consentire l'accesso al primo piano dal pianerottolo sommitale della scala stessa,
 - ripristino di pavimenti, intonaci e tinteggiature laddove necessario.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare è oggi sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico della DIA sopra menzionate, ad eccezione:

- a) della demolizione al piano terra di un servizio igienico che precedentemente era presente nel corpo del vano ufficio;
- b) dell'apertura al primo piano di una porta di collegamento con il soppalco esistente nel corpo principale dell'unità immobiliare del primo lotto;
- c) della mancata realizzazione del servizio igienico al piano primo,
- d) dell'apertura al primo terra di una porta di collegamento tra il vano magazzino interno e altra unità immobiliare estranea alla presente procedura;
- e) dello spostamento di circa 30 cm della parete nord del magazzino interno del piano terra.

Sulla base di informazioni assunte non si può escludere che dette difformità possano essere sanate, ma la certezza sulla sanabilità si potrà avere solo istruendo la relativa pratica.

Rimarrà a carico degli aggiudicatari l'onere di procedere alla chiusura delle aperture di collegamento interno esistenti fra le unità immobiliari del primo e del secondo lotto e con altra unità immobiliare estranea alla presente procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta formalmente costituito un condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI) - Via delle Murella In frazione Arena Metato nel Comune di San Giuliano Terme, all'interno della via delle Murella, la piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare costituita dalla porzione sud di un capannone industriale in stato di abbandono, a sua volta facente parte di un maggior compendio immobiliare.

L'unità immobiliare, cui si accede dalla via delle Murella mediante servitù di passaggio, è composta da un ampio vano rettangolare munito di soppalco e da due vani laterali più piccoli, anch'essi rettangolari, adiacenti al primo sul lato est. All'interno di uno dei due vani più piccoli sono ricavati uno spogliatoio e alcuni servizi igienici. L'unità immobiliare è corredata esternamente, sui lati est, sud e ovest, da un'area scoperta sulla quale insistono due tettoie: una a ovest e l'altra a sud.

All'unità immobiliare spettano, in comunione con altri immobili del maggior compendio immobiliare di cui essa fa parte, diritti indivisi di comunanza su una cabina elettrica rappresentata nello stesso foglio dai mappali graffiati 300 sub 1 e 276 sub 8. A sua volta alla cabina elettrica, cui si accede dalla via di Cardeta mediante altra servitù di passo, spettano in comunanza con altre unità immobiliari dello compendio, diritti indivisi di comproprietà su due aree scoperte rappresentate dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 277, Sub. 5, Categoria D7, Graffato 1 - Fg. 51, Part. 404, Categoria D7, Graffato 1.

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

In considerazione della vetustà dell'unità immobiliare costituente il primo lotto il sottoscritto, alla luce delle più recenti quotazioni pubblicate dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che sono riferite al 1° semestre 2019 e non risultando che nella stessa zona le quotazioni di edifici comparabili abbiano subito variazioni significative, ritiene equo effettuare la stima a partire da una quotazione base di €/mq 450.

$$\text{mq } 520 \times \text{€/mq } 450 = \text{€ } 234.000,00$$

Al valore così determinato in prima approssimazione si devono poi applicare opportune detrazioni per tener conto dei costi da sostenere per portare l'immobile in condizioni di uso, in particolare, per l'esecuzione di seguenti interventi:

- smontaggio e smaltimento dei pannelli di copertura in eternit e posa in opera, in loro sostituzione, di pannelli metallici coibentati il cui costo presumibilmente si aggirerà intorno a € /mq 125,00
- manutenzione degli infissi esterni, messa a norma dell'impianto idrico e di quello elettrico, sistemazione dei servizi igienici, restauro delle tettoie metalliche con sostituzione delle parti ammalorate, oltre alla regolarizzazioni catastale e edilizia per un costo che presumibilmente si aggirerà intorno a € /mq 55,00

E pertanto:

$$€ 234.000,00 - [(€ /mq 125,00 \times mq 340) + (€ /mq 55,00 \times mq 775)] = € 148.875,00$$

Per tenere conto dell'assenza di garanzia applica quindi un'ulteriore detrazione nella misura forfettaria del 15%:

$$€ 148.875,00 \times 0,85 = 126.543,75$$

Valore che definitivamente si arrotonda a **€ 125.000,00 (centoventicinquemilamila/00)**.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Capannone ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta In frazione Arena Metato nel Comune di San Giuliano Terme, all'interno della via di Cardeta, la piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare costituita da una porzione di capannone industriale sviluppata in massima parte su due piani fuori terra e in minima parte solo al piano terreno. Il capannone fa a sua volta parte di un maggior compendio immobiliare.

L'unità immobiliare, cui si accede dalla via di Cardeta mediante servitù di passaggio, è composta al piano terreno da due vani laboratorio, da due vani magazzino - uno dei quali accessibile dal cortile esterno - e da un vano ufficio, oltre al cortile medesimo; al primo piano, accessibile dal cortile mediante scala esterna, da tre vani laboratorio intercomunicanti, un vano magazzino e un ripostiglio.

All'unità immobiliare spettano, in comunione con altri immobili del maggior compendio immobiliare di cui essa fa parte, diritti indivisi di comunanza su una cabina elettrica rappresentata nello stesso foglio dai mappali graffati 300 sub 1 e 276 sub 8. Alla cabina elettrica spettano a sua volta, in comunanza con altre unità immobiliari dello stesso compendio, diritti indivisi di comproprietà su due aree scoperte rappresentate dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 277, Sub. 6, Categoria D1, Graffato 1 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 1 - Fg. 51, Part. 403, Sub. 2, Categoria D1, Graffato 1

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

In considerazione della vetustà dell'unità immobiliare costituente il primo lotto il sottoscritto, alla luce delle più recenti quotazioni pubblicate dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che sono riferite al 1° semestre 2019 e non risultando che nella stessa zona le quotazioni di edifici comparabili abbiano subito variazioni significative, ritiene equo effettuare la stima a partire da una quotazione base di € /mq 450.

$$mq 370 \times € /mq 450 = € 166.500,00$$

Al valore così determinato in prima approssimazione si devono poi applicare opportune detrazioni per tener conto dei costi da sostenere per portare l'immobile in condizioni di uso, in particolare, per l'esecuzione di seguenti interventi:

- smontaggio e smaltimento dei pannelli di copertura in eternit e posa in opera, in loro sostituzione, di pannelli metallici coibentati il cui costo presumibilmente si aggirerà intorno a € /mq 125,00
 - manutenzione degli infissi esterni, messa a norma dell'impianto idrico e di quello elettrico, realizzazione dei servizi igienici, restauro delle pavimentazioni interne, oltre alle regolarizzazioni catastale ed edilizia per un costo che presumibilmente si aggirerà intorno a € /mq 55,00
- E pertanto:

$$€ 166.500,00 - [(€ /mq 125,00 \times mq 225) + (€ /mq 55,00 \times mq 402)] = € 116.265,00$$

Per tenere conto dell'assenza di garanzia applica quindi un'ulteriore detrazione nella misura forfettaria del 15%:

$$€ 116.265,00 \times 0,85 = 98.825,25$$

Valore che definitivamente si arrotonda a **€ 100.000,00 (centomilamila/00)**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 22/01/2020

Il C.T.U.

Dott. Agr. Benvenuti Giovanni

Elenchi degli allegati e degli altri documenti consultati

ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Doc. "A"	Certificato ipotecario ventennale
Doc. "B"	Visure storiche Catasto Terreni
Doc. "C"	Visure storiche Catasto Fabbricati
Doc. "D"	Estratto della mappa catastale foglio 51 (LOTTI 1 e 2)
Doc. "E"	Planimetria mappali graffati 277 sub 5 e 404 (LOTTO 1)
Doc. "F"	Planimetria mappali graffati 277 sub 6, 403 sub 1 e 403 sub 2 (LOTTO 2)
Doc. "G"	Planimetria mappali graffati 301 sub1 e 276 sub 8 (cabina elettrica)
Doc. "H"	Documentazione fotografica (LOTTO 1)
Doc. "I"	Documentazione fotografica (LOTTO 2)
Doc. "L"	Documentazione fotografica (cabina elettrica)
Doc. "M"	Voltura Catastale per aggiornamento ditta
Doc. "N"	Visura attuale aggiornata

ALTRI ATTI CONSULTATI DAL C.T.U. NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

Rif. "1"	Ispezione ipotecaria a carico di ##E.F.F.E.B.I.##
Rif. "2"	Ispezione ipotecaria a carico di ##MICOM SRL##
Rif. "3"	Ispezione ipotecaria a carico di ##Colo' Bruno##
Rif. "4"	Ispezione ipotecaria a carico di ##Gestri Elena##
Rif. "5"	Compravendita Di Maio 7/12/1972 trascritta 8195/1972
Rif. "6"	Compravendita Vichi 31/10/1979 trascritta 7972/1979
Rif. "7"	Verbale assemblea Grassi 20/5/1982 reg. Roma al n. 25080
Rif. "8"	Atto di ratifica Grassi 13/7/1982 reg. Roma al n. 33388
Rif. "9"	Conferimento Grassi 15/9/1982 trascritta 8931/1982
Rif. "10"	Compravendita Caccetta 6/12/1983 rep. 160 trascritta 9268/1983
Rif. "11"	Compravendita Caccetta 6/12/1983 rep. 161 trascritta 9269/1983
Rif. "12"	Compravendita Caccetta 6/12/1983 rep. 162 trascritta 9270/1983
Rif. "13"	Trasformazione società Di Maio 20/12/1984 trascritta 10817/1984
Rif. "14"	Trasformazione società Salemi 28/12/1984 trascritta 650/1985
Rif. "15"	Compravendita Varrati 11/1/1991 trascritta 1558/1991
Rif. "16"	Decreto trasferimento n. 6 del 9/1/1992 trascritto 2836/1992
Rif. "17"	Decreto trasferimento n. 8 del 9/1/1992 trascritto 2837/1992
Rif. "18"	Decreto trasferimento n. 7 del 9/1/1992 trascritto 2839/1992
Rif. "19"	Decreto trasferimento n. 38 del 15/2/1994 trascritto 2356/1994
Rif. "20"	Compravendita Varrati 28/7/1994 trascritta 6889/1994
Rif. "21"	Decreto trasferimento n. 263 del 10/10/1995 trascritto 8956/1995
Rif. "22"	Decreto trasferimento n. 262 del 10/10/1995 trascritto 8957/1995
Rif. "23"	Compravendita Luccarelli 4/8/2000 trascritta 8262/2000
Rif. "24"	Ipoteca Di Perna 4/7/2002 iscritta 2751/2002
Rif. "25"	Compravendita Di Perna 20/5/2014 trascritta 5802/2014
Rif. "26"	Sentenza dichiarativa fallimento 30/6/2017 trascritta 11401/2017

Visure catastali effettuate dal CTU:

Rif. "27"	Copia del frazionamento n. 146 del 1983 Catasto Terreni
Rif. "28"	Visura storica della particella 152 foglio 51 del Catasto Terreni
Rif. "29"	Visura storica della particella 162 foglio 51 del Catasto Terreni
Rif. "30"	Visura storica della particella 394 foglio 51 del Catasto Terreni
Rif. "31"	Visura storica della particella 397 foglio 51 del Catasto Terreni
Rif. "32"	Visura storica della particella 398 foglio 51 del Catasto Terreni
Rif. "33"	Visura storica della particella 400 foglio 51 del Catasto Terreni
Rif. "34"	Visura storica della particella 401 foglio 51 del Catasto Terreni
Rif. "35"	Visura storica della particella 402 foglio 51 del Catasto Terreni

- Rif. "36" Visura storica della particella 405 foglio 51 del Catasto Terreni
- Rif. "37" Visura mod. 55 partita 4821 del Catasto Fabbricati
- Rif. "38" Visura storica del mapp. 276/3 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "39" Visura storica dei mapp. 276/4-277/4-301/1 fg. 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "40" Visura storica dei mapp. 276/6-277/1 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "41" Visura storica dei mapp. 276/5-300/1 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "42" Visura storica del mapp. 276/7 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "43" Visura storica dei mapp. 276/8-300/1 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "44" Visura storica dei mapp. 276/9-277/1 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "45" Visura storica del mapp. 277/2 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "46" Visura storica del mapp. 277/3 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "47" Visura storica dei mapp. 394-410/1 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "48" Visura storica dei mapp. 394/1-410/3 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "49" Visura storica del mapp. 397/3 foglio 51 del Catasto Fabbricati
- Rif. "50" Planimetria prot. 912/1984 Catasto Fabbricati
- Rif. "51" Planimetria prot. 914/1984 Catasto Fabbricati
- Rif. "52" Planimetria prot. 916/1984 Catasto Fabbricati
- Rif. "53" Planimetria mappale 277/2 foglio 51 mod. 97 n. 91/1988
- Rif. "54" Planimetria prot. C242/1999 Catasto Fabbricati
- Rif. "55" Elaborato planimetrico mod. 226/88
- Rif. "56" Elaborato planimetrico mapp. 394 e 410
- Rif. "57" Istanza prot. 614 del 8/1/2020
- Rif. "58" Istanza prot. 849/850 del 9/1/2020

Documenti consultati presso Comune di San Giuliano Terme

- Rif. "59" Estratto della mappa di P.O.C. e relativa legenda
- Rif. "60" Scheda norma cardeta 20-1 P.O.C.
- Rif. "61" N.H. del 23/2/1968 - p.e. 597/1967 (LOTTI 1 e 2)
- Rif. "62" N.H. del 30/7/1968 - p.e. 216/1968 (LOTTI 1 e 2)
- Rif. "63" C.E. n. 301 del 8/10/1981 - p.e. 220/1981 (LOTTI 1 e 2)
- Rif. "64" Concessione in sanatoria n. 282 del 6/3/1990 (LOTTO 2)
- Rif. "65" Concessione in sanatoria CS/2306 del 10/8/2000 (LOTTO 1)
- Rif. "65^{bis}" DIA n. 730/2000 del 21/8/2000 (LOTTI 1 e 2)

Documenti consultati presso C.C.I.A.A.

- Rif. "66" Visura storica camerale
- Rif. "67" Atto di modifica dell'atto costitutivo Di Perna 23/2/2010
- Rif. "68" Atto di cessione quote Di Perna 20/12/2011

Documenti consultati presso Tribunale di Pisa (fasc. fall. Micom srl)

- Rif. "69" Estratto della mappa 51 di San Giuliano terme al 25/6/1985
- Rif. "70" Estratto della mappa 51 di San Giuliano terme al 16/1/1991
- Rif. "71" Copia del frazionamento n. 3 del 1988 del catasto Terreni
- Rif. "72" Plan. prot. 1143/1970 mapp. 276-277-300-301 fg 51 Catasto Fabbricati
- Rif. "73" Denuncia di variazione mod. 97 n. 91 busta n. 91 del 18/2/1988
- Rif. "74" Elaborato planimetrico mod 374/90 collegato alla busta n. 91/1988
- Rif. "75" Planimetria mapp. 276/2-277/1 fg 51 Catasto Fabbricati
- Rif. "76" Planimetria mapp. 276/4-277/4-301 fg 51 Catasto Fabbricati
- Rif. "77" Planimetria mapp. 276/5-300 fg 51 Catasto Fabbricati
- Rif. "78" Partita 15705 Catasto Terreni
- Rif. "79" Decreto trasferimento n. 6 del 9/1/1992 trascritto 2836/1992
- Rif. "80" Voltura catastale n. 705/1996 del decreto n.6/1992
- Rif. "81" Decreto trasferimento n. 8 del 9/191992 trascritto 2837/1992
- Rif. "82" Voltura catastale n. 707/1996 del decreto n. 8/1992
- Rif. "83" Decreto trasferimento n. 7 del 9/1/1992 trascritto 2839/1992
- Rif. "84" Voltura catastale n. 706/1996 del decreto n. 7/1992
- Rif. "85" Decreto trasferimento n. 38 del 15/2/1994 trascritto 2356/1994
- Rif. "86" Voltura catastale n. 704/1996 del decreto n. 38/1994

- Rif. "87" Decreto trasferimento n. 263 del 10/10/1995 trascritto 8956/1995
Rif. "88" Voltura catastale n. 393/1996 del decreto n. 263/1995
Rif. "89" Decreto trasferimento n. 262 del 10/10/1995 trascritto 8957/1995
Rif. "90" Voltura catastale n. 70/1996 del decreto n. 262/1995

RIEPILOGO BANDO D' ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI) - Via delle Murella

In frazione Arena Metato nel Comune di San Giuliano Terme, all'interno della via delle Murella, la piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare costituita dalla porzione sud di un capannone industriale in stato di abbandono, a sua volta facente parte di un maggior compendio immobiliare. L'unità immobiliare, cui si accede dalla via delle Murella mediante servitù di passaggio, è composta da un ampio vano rettangolare munito di soppalco e da due vani laterali più piccoli, anch'essi rettangolari, adiacenti al primo sul lato est. All'interno di uno dei due vani più piccoli sono ricavati uno spogliatoio e alcuni servizi igienici. L'unità immobiliare è corredata esternamente, sui lati est, sud e ovest, da un'area scoperta sulla quale insistono due tettoie: una a ovest e l'altra a sud. Al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme l'unità immobiliare è rappresentata nel foglio di mappa 51 dai mappali graffati 277 sub 5 e 404.

All'unità immobiliare spettano, in comunione con altri immobili del maggior compendio immobiliare di cui essa fa parte, diritti indivisi di comunanza su una cabina elettrica rappresentata nello stesso foglio dai mappali graffati 300 sub 1 e 276 sub 8. A sua volta alla cabina elettrica, cui si accede dalla via di Cardeta mediante altra servitù di passo, spettano in comunanza con altre unità immobiliari dello compendio, diritti indivisi di comproprietà su due aree scoperte rappresentate dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 277, Sub. 5, Categoria D7, Graffato 1 - Fg. 51, Part. 404, Categoria D7, Graffato 1.

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

Destinazione urbanistica: Secondo il P.O.C., approvato in data 30 ottobre 2019 ed efficace dai primi giorni del mese di febbraio 2020, il complesso di cui fa parte il presente lotto ricade nella U.T.O.E. n. 20 Cardeta disciplinato dalla scheda norma del comparto n. 1 (riff. "59" e "60").

La destinazione urbanistica del comparto risulta essere "Zona artigianale di riqualificazione (D1)", soggetta a Piano Particolareggiato, che dovrà essere esteso all'intera area in proprietà. Nel comparto è consentito l'ampliamento del 20% della superficie artigianale esistente, purché finalizzato alla riqualificazione produttiva e urbanistica dell'area. La superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie territoriale. L'aumento di superficie utile è subordinato alla verifica dell'esistenza di adeguate condizioni di accessibilità al comparto.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Capannone ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta

In frazione Arena Metato nel Comune di San Giuliano Terme, all'interno della via di Cardeta, la piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare costituita da una porzione di capannone industriale sviluppata in massima parte su due piani fuori terra e in minima parte solo al piano terreno. Il capannone fa a sua volta parte di un maggior compendio immobiliare.

L'unità immobiliare, cui si accede dalla via di Cardeta mediante servitù di passaggio, è composta al piano terreno da due vani laboratorio, da due vani magazzino - uno dei quali accessibile dal cortile esterno - e da un vano ufficio, oltre al cortile medesimo; al primo piano, accessibile dal cortile mediante scala esterna, da tre vani laboratorio intercomunicanti, un vano magazzino e un ripostiglio. Al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme l'unità immobiliare è rappresentata nel foglio di mappa 51 dai mappali graffati 277 sub 6, 403 sub 1 e 403 sub 2. All'unità

immobiliare spettano, in comunione con altri immobili del maggior compendio immobiliare di cui essa fa parte, diritti indivisi di comunanza su una cabina elettrica rappresentata nello stesso foglio dai mappali graffati 300 sub 1 e 276 sub 8. Alla cabina elettrica spettano a sua volta, in comunanza con altre unità immobiliari dello stesso compendio, diritti indivisi di comproprietà su due aree scoperte rappresentate dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 277, Sub. 6, Categoria D1, Graffato 1 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 1 - Fg. 51, Part. 403, Sub. 2, Categoria D1, Graffato 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Secondo il P.O.C., approvato in data 30 ottobre 2019 ed efficace dai primi giorni del mese di febbraio 2020, il complesso di cui fa parte il presente lotto ricade nella U.T.O.E. n. 20 Cardeta disciplinato dalla scheda norma del comparto n. 1 (riff. "59" e "60").

La destinazione urbanistica del comparto risulta essere "Zona artigianale di riqualificazione (D1)", soggetta a Piano Particolareggiato, che dovrà essere esteso all'intera area in proprietà. Nel comparto è consentito l'ampliamento del 20% della superficie artigianale esistente, purché finalizzato alla riqualificazione produttiva e urbanistica dell'area. La superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie territoriale. L'aumento di superficie utile è subordinato alla verifica dell'esistenza di adeguate condizioni di accessibilità al comparto.

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 42/2017 - E.F.F. E.B.I. DI FERRATI SIMONE & C

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA € 125.000,00=

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via delle Murella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 277, Sub. 5, Categoria D7, Graffato 1 - Fg. 51, Part. 404, Categoria D7, Graffato 1	Superficie convenzionale	mq 520
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, in condizioni di prolungato abbandono, risulta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>In frazione Arena Metato nel Comune di San Giuliano Terme, all'interno della via delle Murella, la piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare costituita dalla porzione sud di un capannone industriale in stato di abbandono, a sua volta facente parte di un maggior compendio immobiliare. L'unità immobiliare, cui si accede dalla via delle Murella mediante servitù di passaggio, è composta da un ampio vano rettangolare munito di soppalco e da due vani laterali più piccoli, anch'essi rettangolari, adiacenti al primo sul lato est. All'interno di uno dei due vani più piccoli sono ricavati uno spogliatoio e alcuni servizi igienici. L'unità immobiliare è corredata esternamente, sui lati est, sud e ovest, da un'area scoperta sulla quale insistono due tettoie: una a ovest e l'altra a sud. Al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme l'unità immobiliare è rappresentata nel foglio di mappa 51 dai mappali graffati 277 sub 5 e 404. All'unità immobiliare spettano, in comunione con altri immobili del maggior compendio immobiliare di cui essa fa parte, diritti indivisi di comunanza su una cabina elettrica rappresentata nello stesso foglio dai mappali graffati 300 sub 1 e 276 sub 8. A sua volta alla cabina elettrica, cui si accede dalla via di Cardeta mediante altra servitù di passo, spettano in comunanza con altre unità immobiliari dello compendio, diritti indivisi di comproprietà su due aree scoperte rappresentate dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2.</p>		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA € 100.000,00=

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 277, Sub. 6, Categoria D1, Graffato 1 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 1 - Fg. 51, Part. 403, Sub. 2, Categoria D1, Graffato 1	Superficie convenzionale	maq 370
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, in condizioni di prolungato abbandono, risulta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	I In frazione Arena Metato nel Comune di San Giuliano Terme, all'interno della via di Cardeta, la piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare costituita da una porzione di capannone industriale sviluppata in massima parte su due piani fuori terra e in minima parte solo al piano terreno. Il capannone fa a sua volta parte di un maggior compendio immobiliare. L'unità immobiliare, cui si accede dalla via di Cardeta mediante servitù di passaggio, è composta al piano terreno da due vani laboratorio, da due vani magazzino - uno dei quali accessibile dal cortile esterno - e da un vano ufficio, oltre al cortile medesimo; al primo piano, accessibile dal cortile mediante scala esterna, da tre vani laboratorio intercomunicanti, un vano magazzino e un ripostiglio. Al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme l'unità immobiliare è rappresentata nel foglio di mappa 51 dai mappali graffati 277 sub 6, 403 sub 1 e 403 sub 2. All'unità immobiliare spettano, in comunione con altri immobili del maggior compendio immobiliare di cui essa fa parte, diritti indivisi di comunanza su una cabina elettrica rappresentata nello stesso foglio dai mappali graffati 300 sub 1 e 276 sub 8. Alla cabina elettrica spettano a sua volta, in comunanza con altre unità immobiliari dello stesso compendio, diritti indivisi di comproprietà su due aree scoperte rappresentate dai mappali 277 sub 3 e 410 sub 2		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		