

N° 5/10 R.F.

**TRIBUNALE DI PISA**

**UFFICIO DEI FALLIMENTI**

**ILL.MO SIG. GIUDICE**

**Oggetto:** Fallimento della Società **IMMOBILIARE GIANLUCA s.r.l.** già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43, attualmente con sede in Roma, via Barberini n. 31, avente ad oggetto l'attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., Codice Fiscale e Partita Iva numero 01569490509, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal giorno otto del mese di agosto dell'anno 2008 con il numero 1211071. Curatore fallimentare Dott. ssa Lucia Del Seppia con studio in Pisa, via C. Cattaneo n. 3.

Consulenza tecnica d'ufficio in merito alla valutazione dei beni immobili di proprietà in tutto o in parte della predetta società, per le quote e diritti ad essa spettanti, consistenti in un fabbricato civile composto da un'unica unità immobiliare e posto in Cascina (PI) via Renzo Giusti n. 148, un fabbricato civile di due unità immobiliari oltre un fabbricato ad uso laboratorio posti in Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146, un piccolo fondo ad uso laboratorio situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6, sei quartieri ed accessori facenti parte di un maggior fabbricato civile di complessivi otto quartieri ed accessori posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie, un quartiere di tipo popolare ed accessorio facente parte di un maggior fabbricato posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46, tre appartamenti di cui uno nel fabbricato B e due nel fabbricato A oltre cinque posti auto facenti parte del complesso immobiliare

Principe di Piemonte (parte destinato a R.T.A. e parte a civile abitazione di tipo privata), ubicato in comune di Pisa, frazione Calambrone, viale del Tirreno n. 74, laboratorio al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano primo facenti parte di un maggior fabbricato posto in comune di Cascina (PI), via di Marciana, quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato ubicato in comune di Vicopisano (PI), via Vittorio Veneto, fabbricato ad uso laboratorio con annesso quartiere civile ubicati in comune di Pistoia, frazione Agliana, via Gioacchino Rossini n. 40.

**PERIZIA DEI BENI POSTI IN COMUNE DI CASCINA VIA BARCA DI  
NOCE E PONSACCO VIA GABBIANO**

***Premessa***

Il Tribunale Civile di Pisa, riunito in Camera di Consiglio il giorno 4 febbraio 2010, visto il ricorso iscritto al n. 138/09 RNC proposto ai sensi dell'art. 6 della L.F. da Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop., elettivamente domiciliata in Pisa, vicolo Toscanelli 4, presso e nello studio dell'Avv. Domenico Bechini, dichiara il fallimento della Società IMMOBILIARE GIANLUCA s.r.l. già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43, attualmente con sede in Roma, via Barberini n. 31, avente ad oggetto l'attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., C.F. e P. I.V.A. 01569490509, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal 08.08.2008 con il numero 1211071. Nomina Giudice Delegato il Dott. Leonardo Magnesa e Curatore fallimentare la Dott.ssa Lucia Del Seppia con studio in Pisa, via C. Cattaneo n. 3. Fissa l'adunanza per l'esame dello stato passivo innanzi al Giudice Delegato per il giorno 7 maggio 2010.

### ***Il Mandato***

Con istanza, depositata il giorno 18 febbraio 2010 in Cancelleria del Tribunale di Pisa, il Curatore del fallimento in epigrafe, premesso che la società è proprietaria di beni immobili come da elenco allegato, chiede la nomina di un perito per la valutazione dei beni posti in comune di Cascina, Ponsacco, Pisa frazione Calambrone, Vicopisano, Pistoia frazione Agliana, come in premessa indicati e precisamente:

✓ fabbricato civile composto da un'unica unità immobiliare e ubicato in Cascina (PI) via Renzo Giusti n. 148. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 442 sub 7, categ. A/2, classe 3, vani 10, R.C. €. 1.079,39;

✓ fabbricato civile di due unità immobiliari oltre un fabbricato ad uso laboratorio posti in Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146. Rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 445 subalterno 3 abitazione civile con annessi ripostigli, categ. A/2 classe 3, vani 7,5, R.C. €. 809,55, subalterno 4, categ. C/3, classe 2, mq. 81,00, R.C. €. 242,58, subalterno 5, abitazione civile con annessa centrale termica, categ. A/2 classe 2, vani 5,5, R.C. €. 440,28, cui si aggiunge il subalterno 6 (resede) quale B.N.C. comune ai sub. 3, 4 e 5 a partita speciale A;

✓ piccolo fondo ad uso laboratorio situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 13, particella 41 sub. 1, categ. C/3, classe 2, mq. 32,00 R.C. €. 127,26;

✓ sei quartieri ed accessori facenti parte di un maggior fabbricato civile di

complessivi otto quartieri ed accessori posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. Rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9 particella 252 sub. 3, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 4, R.C. €. 537,12, particella 252 sub. 4, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 4, R.C. €. 537,12, particella 252 sub. 5, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 3, R.C. €. 402,84, particella 252 sub. 6, piano T-1-2, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. €. 469,98, particella 252 sub. 7, piano T-1-2, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. €. 604,25, particella 252 sub. 8, piano T-1-2, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. €. 604,25, particella 252 sub 10, piano T, garage con annesso resede esclusivo, categ. C/6, classe 2, mq. 12,00 R.C. €. 65,07, particella 252 sub 12, piano T, garage, categ. C/6, classe 2, mq. 12,00 R.C. €. 65,07, particella 252 sub. 13, piano T, quale B.N.C. comune ai subalterni 10, 11 e 12 (resede), particella 252 sub. 14, piano T, quale B.N.C. comune ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 e 16 (passo comune), particella 252 sub 15, piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1, particella 252 sub 16, piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1;

✓ quartiere di tipo popolare ed accessorio facente parte di un maggior fabbricato posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 1 particella 19 sub 9 piano T-2, categ A/4, classe 3, vani 6, R.C. €. 449,32, oltre alla particella 209 - area urbana;

✓ tre appartamenti di cui uno nel fabbricato B piano primo interno 40 e due nel

fabbricato A piano primo oltre cinque posti auto facenti parte complesso immobiliare Principe di Piemonte (parte destinato a R.T.A. e parte a civile abitazione di tipo privata), ubicato in comune di Pisa, frazione Calambrone, viale del Tirreno n. 74. Rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, nel foglio di mappa 104 particella 8 sub. 54, appartamento in edificio B, piano primo, zona 2, categ. A/2, classe 3, vani 4, R.C. €. 908,96, particella 8 sub. 331, appartamento in edificio A, piano primo, zona 2, categ. A/2, classe 3, vani 2, R.C. €. 454,48, particella 8 sub. 337, appartamento in edificio A, piano primo, zona 2, categ. A/2, classe 3, vani 2, R.C. €. 454,48, particella 8 sub 198, posto auto al piano T, zona 2, categ. C/6, classe U, mq. 13,00, R.C. €. 81,24, particella 8 sub 351, posto auto al piano T, zona 2, categ. C/6, classe U, mq. 13,00, R.C. €. 81,24, particella 8 sub 356, posto auto al piano T, zona 2, categ. C/6, classe U, mq. 13,00, R.C. €. 81,24, particella 8 sub 98, posto auto al piano T, zona 2, categ. C/6, classe U, mq. 13,00, R.C. €. 81,24, particella 8 sub 99, posto auto al piano T, zona 2, categ. C/6, classe U, mq. 13,00, R.C. €. 81,24, cui si aggiungono numerosi subalterni rappresentati da B.N.C. comuni a tutti;

✓ laboratorio al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano primo facenti parte di un maggior fabbricato posto in comune di Cascina (PI), via di Marciana. Rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 52 particella 35 sub 35, laboratorio al piano T, categ. C/3, classe 1, mq. 114,00, R.C. €. 388,58 e particella 35 sub 37, quartiere popolare al piano 1, categ. A/4, classe 1, vani 6, R.C. €. 264,46;

✓ quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato ubicato in comune di Vicopisano (PI), via Vittorio Veneto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, nel foglio di

mappa 25 particella 479 sub 2, quartiere popolare al piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. € 131,23;

✓ fabbricato ad uso laboratorio con annesso quartiere civile posti in Pistoia, frazione Agliana, via Gioacchino Rossini n. 40. Censiti all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati di Pistoia, nel foglio di mappa 3 particella 1812, laboratorio ai piani T-1-2, categ. D/1, R.C. € 10.562,00, particella 810 sub 5, appartamento ai piani 1-2, categ. A/2, classe 1, vani 12, R.C. € 1.270,48.

Il sottoscritto Ing. Michele Aiello, con studio in San Giuliano Terme (PI), via T. Ruffo n. 31, Dirigente Tecnico del Comune di Pisa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al n. 846 Sezione A, Ingegnere Civile, Ambientale ed Industriale, iscritto inoltre nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pisa ed a quello dei professionisti del Ministero degli Interni di cui alla legge 818/84, nominato con provvedimento del G.D. in data 23 febbraio 2010 esperto per la valutazione dei beni immobili di cui in epigrafe, ha dichiarato di accettare l'incarico, prestando il giuramento di rito, ricevendo il termine di giorni 180 con proroghe successive dovute alla richiesta delle certificazioni ipotecarie e catastali, difficoltà per effettuare le visite di sopralluogo e per acquisire i contratti di affitto.

#### ***Svolgimento delle operazioni di consulenza***

Le prime operazioni di consulenza consistenti nella ricerca di certificati edilizi ed urbanistici, disegni, autorizzazioni, concessioni, etc. ebbero inizio a partire dal giorno successivo al conferimento dell'incarico, mentre quelle di sopralluogo presso gli immobili de qua furono espletate a partire dal giorno 3 maggio 2010 alla presenza continua del curatore fallimentare, del signor Massimiliano Igneri C.F. GNR MSM 65L14 G702E in rappresentanza della società fallita Immobiliare

Gianluca s.r.l., dei soggetti che attualmente detengono le porzioni immobiliari e di tecnico di fiducia del C.T.U. che assisteva alle operazioni di consulenza.

### ***L'Approccio alla risoluzione***

La consulenza è stata affrontata dal C.T.U. analizzando attentamente i seguenti fondamentali elementi:

- a) lo stato dei luoghi (rilevato sia metricamente e riscontrato con le planimetrie dello stato di fatto e di diritto che fotograficamente) degli immobili in rapporto agli elementi disponibili agli atti, alle informazioni fornite dal signor Massimiliano Igneri, ciò al fine di rilevare le modifiche apportate agli stessi rispetto allo stato configurabile all'epoca della costruzione;
- b) la documentazione tecnica di rilievo acquisita direttamente presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Pisa, gli uffici tecnici comunali e presso i tecnici che in passato hanno elaborato i progetti di origine e modifiche relative agli immobili *de qua*;
- c) i certificati delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento presso L'Agenzia del Territorio di Pisa, Livorno e di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare oltre ai certificati storici catastali presso L'Agenzia del Territorio di Pisa e Pistoia, Catasto Terreni e Fabbricati;
- d) ricerca dei criteri di stima (individuati nel criterio del "più probabile valore di mercato" e del "più probabile valore di riproduzione") e dei procedimenti estimativi (individuati nel procedimento di stima sintetico) per la determinazione del valore dei beni immobili;
- e) ricerca delle quotazioni di mercato e del costo di costruzione di beni simili a cui riferire principalmente la stima dei beni immobili in oggetto, attraverso la consultazione diretta di imprenditori edili, uffici finanziari, studi tecnici, agenzie immobiliari specializzate che operano in zona;

f) verifica del rispetto degli standard previsti dalle norme di legge e di buona tecnica relativamente a: rispetto del Regolamento Edilizio comunale e di Igiene, rispetto degli indici urbanistici, consistenza e stato delle strutture portanti, livello di coibentazione termica, qualità di impianti termici ed idrici, livello di sicurezza di impianti elettrici, etc;

g) i contratti di affitto delle unità immobiliari poste in Cascina e Ponsacco acquisite dal Curatore Fallimentare tramite l'Ufficio del Tribunale di Pisa.

### ***Ricerche e fonti di riferimento***

Come sopra esposto, la maggior parte degli atti tecnico-amministrativi relativi ai beni immobili furono acquisiti dal C.T.U. direttamente presso il Curatore del Fallimento, mentre altri furono richiesti direttamente presso gli uffici pubblici locali. Tutti gli atti acquisiti, anche se non prodotti in copia conforme agli originali, possono essere considerati di attendibilità assoluta in quanto verificati dal C.T.U. con gli originali.

Altre fonti informative di riferimento sono state essenzialmente:

- 1) manuali di Diritto, Estimo, Economia Aziendale, Tecnologia e le linee guida dell'U.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili);
- 2) il manuale di consulenza immobiliare di Francesco Tamborrino, il manuale di Estimo Immobiliare di Giovanni Turola, la rivista "Consulente Immobiliare" da cui sono state assunte le quotazioni di mercato per gli immobili in questione e confrontate con quelle rilevate in zona direttamente dal sottoscritto Consulente.

### ***La Relazione***

Viene di seguito riportata la relazione definitiva di consulenza tecnica di stima dei beni immobili consistenti in un piccolo fondo ad uso laboratorio situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a

Settimo, via Barca di Noce n. 6, rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 13, particella 41 sub. 1, categ. C/3, classe 2, mq. 32,00 R.C. €. 127,26 oltre ad un quartiere di tipo popolare ed accessorio, facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 1 particella 19 sub 9 piano T-2, categ A/4, classe 3, vani 6, R.C. €. 449,32, oltre alla particella 209 - area urbana.-, contenente l'esposizione completa delle principali informazioni di base e lo svolgimento delle operazioni tecniche di consulenza condotte dal sottoscritto C.T.U.



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### ***Premessa***

Come in premessa riportato, con note numero 2259 di particolare in data 01.03.2010, numero 2348 di particolare in data 03.03.2010 e numero 1156 di particolare in data 05.03.2010 veniva trascritta rispettivamente presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Livorno e Pistoia, Servizio PP.II. la sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di Pisa del giorno 09.02.2010, a

favore della massa dei creditori contro la Società Immobiliare Gianluca s.r.l., già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43, attualmente con sede in Roma, via Barberini n. 31, avente ad oggetto l'attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., C.F. e P. I.V.A. 01569490509, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal 08.08.2008 con il numero 1211071, sopra quote e diritti dei beni immobili come segue (limitando l'elenco a quelli posti in Cascina, frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce e Ponsacco, via Gabbiano:

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di fondo ad uso laboratorio situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6, rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 13, particella 41 sub. 1, categ. C/3, classe 2, mq. 32,00 R.C. €. 127,26;

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere di tipo popolare ed accessorio facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 1 particella 19 sub 9, piano T-2, categ A/4, classe 3, vani 6, R.C. €. 449,32 oltre alla particella 209 - area urbana -.

### ***Risposte ai quesiti***

Con riferimento ai quesiti formulati dalla S.V. con l'affidamento dell'incarico, il sottoscritto risponde nel merito seguendo lo stesso ordine con cui sono stati posti.

- 1) *“Richieda i certificati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento;*

*-i certificati storici catastali e l'estratto di mappa presso l'Agenzia del Territorio e nel caso di terreni i certificato di destinazione urbanistica”*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere ed ottenere presso le Agenzie del Territorio di Pisa e Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento, i certificati storici catastali e l'estratto di mappa presso le Agenzie del Territorio di Pisa e Livorno, Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Cascina e Ponsacco (Cfr. all. \*).

*- 2) “Provveda, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo Racc. A-R 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 gli eventuali detentori dell'immobile) a consentire la visita dell'immobile”*

Il C.T.U. ha richiesto al Curatore di provvedere direttamente a comunicare alla società fallita ed ai detentori degli immobili la data ed il luogo delle operazioni peritali che sono state svolte per tutti gli immobili e regolarmente effettuate per quelli oggetto della perizia stralcio e di quella definitiva.

*- 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 alla trascrizione della sentenza di fallimento, 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”*

Risultano oggetto di espropriazione i seguenti beni immobili, così come rilevati nello stato di fatto dal sottoscritto C.T.U. ed accertati appartenere in tutto o in parte alla società IMMOBILIARE GIANLUCA s.r.l. già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43, attualmente con sede in Roma,

via Barberini n. 31 (giusto verbale di assemblea del 5 agosto 2008 rep. N. 21788 ai rogiti del notaio Sannino di Poggibonsi, registrato all'Ufficio del Registro di Poggibonsi al n. 2118 in data 6 agosto 2008), avente ad oggetto l'attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., C.F. e P. I.V.A. 01569490509, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal 08.08.2008 con il numero 1211071 (Cfr. all. \*):

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di fondo ad uso laboratorio situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6, rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 13, particella 41 sub. 1, categ. C/3, classe 2, mq. 32,00 R.C. €. 127,26;

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere di tipo popolare ed accessorio, facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 1 particella 19 sub 9, piano T-2, categ A/4, classe 3, vani 6, R.C. €. 449,32 oltre alla particella 209 - area urbana -.

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che il bene oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistente in un fondo ad uso laboratorio situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6 come sopra rappresentato era in conto a Panicucci Evelio, nato a Cascina il 15.04.1924 e Pretini Rina, nata a Pisa il 25.07.1924, ciascuno per la quota di ½. Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 26.07.2001 rep. 13396, trascritto a Pisa il 28.07.2001 al numero 7684 di particolare, veniva trasferito alla Immobiliare

Gianluca s.r.l. con sede in Cascina per l'intera quota del diritto della piena proprietà (Cfr. all. \*).

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che il bene oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistente in un quartiere di tipo popolare ed accessorio facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46, come sopra rappresentato, era in conto a Rossi Pasqualino, nato ad Alessandria del Carretto il 10.03.1939. Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Anna Gaudiano di Lari in data 13.12.1991 rep. 3471/214 trascritto a Pisa il 03.01.1992 al numero 122 di particolare il bene veniva trasferito a Pasquinelli Dario, nato a Collesalveti (Li) il 07.09.1965. Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 02.03.2001 rep. 13216, trascritto a Pisa il 03.03.2001 al numero 2228 di particolare, il bene veniva trasferito alla Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina per l'intera quota del diritto della piena proprietà (Cfr. all. \*).

*- 4) "Descrivere i beni, oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai 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"*

Risultano oggetto di espropriazione i seguenti beni immobili, così come rilevati nello stato di fatto dal sottoscritto C.T.U. ed accertati appartenere in tutto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. come sopra generalizzata:

A) Fondo ad uso laboratorio avente altezza netta interna pari a ml. 2,30-2,35, situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S.

Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6, consistente in un unico vano diviso da paretina, con piccolo wc realizzato abusivamente nella porzione destra per chi entra ove è posta una piccola finestra ed avente il tutto accesso da cortile comune ove giace sempre un vecchio pozzo. Confinato a nord con aventi causa Ciampi Marisa, ad est con aventi causa Paletti Roberta, a sud con passo comune ed infine ad ovest con aventi causa eredi Ciampi, s.s.a. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l. nel foglio di mappa 13, particella 41 sub. 1, categ. C/3, classe 2, mq. 32,00 R.C. €. 127,26 (Cfr. all. \*).

B) Quartiere di tipo popolare ed accessorio facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46 e precisamente appartamento al piano secondo (terzo f.t.) di un fabbricato condominiale di tre piani da terra cui si accede da ingresso e scala comuni, con altezza netta interna pari a ml. 2,46 e composto da ampia cucina, bagno wc, corridoio, di disimpegno, sala, due camere e vano stireria quest'ultimo privo di finestra. E' compreso un piccolo ripostiglio nel pianerottolo della scala al medesimo piano del quartiere. Confina il quartiere lateralmente con scala condominiale e proprietà Ricciardi, inferiormente con proprietà Montesi, s.s.a. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l. come sopra generalizzata, nel foglio di mappa 1 particella 19 sub 9, piano T-2, categ A/4, classe 3, vani 6, R.C. €. 449,32 (Cfr. all. \*). A ciò si aggiunge un'area urbana, anch'essa rappresentata all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l., nel foglio di mappa 1 particella 209 (Cfr. all. \*).

-5) *“Dica se i beni godono di servitù attive o se sono gravati da servitù passive e*

*referisca sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione, se occupato 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 delle 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".*

Si rimanda a quanto già esposto in merito ai precedenti quesiti. Per quanto riguarda poi lo stato attuale degli immobili, se occupati da terzi, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, il C.T.U. risponde nel merito precisando che, come si evince dai contratti di affitto acquisiti in data 21 settembre 2011 dal Curatore del Fallimento attraverso la Cancelleria del Tribunale, risulta che tutti i beni della fallita società sono affittati mediante due contratti, il primo (contratto di locazione) fra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd società di diritto inglese con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK iscritta alla Company House n. 5728462 ed attribuzione di codice fiscale 06122561217 (periodo della locazione nove anni dal 2 gennaio 2008 al 1° febbraio 2017 per un prezzo di annui €. 30.000,00 ed il secondo (contratto di locazione e gestione) fra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd società di diritto inglese con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK iscritta alla Company House n. 5728462 ed attribuzione di codice fiscale 06122561217 (periodo della locazione sei anni da 1° settembre 2008 al 31 agosto 2015 per un prezzo di annui €. 35.000,00 e

registrato all'Agenzia delle Entrate di Nola (Cfr. all. \*).

-6) *“Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*

*-domanda giudiziale e sequestri;*

*-atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alla 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)”*

Sentenza dichiarativa di fallimento (Cfr. all. \*) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno n. 2348 di particolare in data 3 marzo 2010 a favore della Massa dei Creditori del fallimento della Società Immobiliare Gianluca s.r.l., contro la Società Immobiliare Gianluca s.r.l., proveniente da atto giudiziario del Tribunale di Pisa in data 09.02.2010 repertorio numero 10.

Verbale di pignoramento immobiliare (Cfr. all. \*) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno al n. 10290 di particolare in data 14 ottobre 2008 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A., contro Immobiliare Gianluca s.r.l., proveniente da atto giudiziario del Tribunale di Pisa in data 25.09.2008 repertorio numero 3807, relativamente a beni spettanti alla società indicata ma non oggetto della presente perizia di stima.

-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”*

A) Beni in Cascina, frazione S. Frediano a Settimo.

Dalla consultazione dei registri della Conservatoria dei RR.II. di Pisa a carico della società immobiliare Gianluca s.r.l. come sopra generalizzata (Cfr. all. \*), risultano pubblicate le seguenti iscrizioni ipotecarie sui beni oggetto della presente stima da parte del sottoscritto C.T.U.

1) Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 1668 di particolare in data 8 aprile 2004) a favore della Cassa di Risparmio di Pisa S.p.A. con sede in Pisa Piazza Dante n. 1 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 07.04.2004, rep. N. 14592 per il credito totale di €. 800.000,00 di cui €. 400.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e precisamente sull'intera quota del diritto di piena proprietà di parte dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

2) Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 4309 di particolare in data 14 settembre 2006) a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca Piazza San Giusto n. 10 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 13.09.2006, rep. N. 15805/7637 per il credito totale di €. 400.000,00 di cui €. 200.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e precisamente sull'intera quota del diritto di piena proprietà di parte dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

3) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 3043 di particolare in data 9 luglio

2008) a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra contro Immobiliare Gianluca s.r.l., nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 9 luglio 2008 repertorio numero 1145, per il credito totale di €. 200.000,00 di cui €. 116.024,53 di capitale, su l'intera quota del diritto di nuda proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 sub 5, su l'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

4) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 3903 di particolare in data 15 settembre 2008) a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato e domicilio ipotecario eletto in Pisa, Lungarno Gambacorti 21 presso la Filiale Pisa 1 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Roma, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 9 settembre 2008 repertorio numero 1445, per il credito totale di €. 24.000,00 di cui €. 16.274,03 di capitale, su l'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

5) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 5945 di particolare in data 30 dicembre 2008) a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. con sede in Arezzo e domicilio ipotecario eletto in Pisa, Vicolo Toscanelli n. 4 presso studio Bechini contro Immobiliare Gianluca s.r.l., nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 15 dicembre 2008 repertorio numero 1450, per il credito totale di €. 90.000,00 di cui €. 70.000,00 di capitale, su l'intera quota del diritto di nuda proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

B) Beni in Ponsacco

Dalla consultazione dei registri della Conservatoria dei RR.II. di Livorno a carico

della società immobiliare Gianluca s.r.l. come sopra generalizzata (Cfr. all. \*), risultano pubblicate le seguenti iscrizioni ipotecarie sui beni oggetto della presente stima da parte del sottoscritto C.T.U.

**1)** Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 5808 di particolare in data 31 dicembre 2008) a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. con sede in Arezzo e domicilio ipotecario eletto in Pisa, vicolo Toscanelli n. 4 contro la società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI), nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 15.12.2008 n. rep. 1450/2008 per il credito totale di €. 90.000,00 di cui €. 70.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e in particolare sull'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

**2)** Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 3917 di particolare in data 17 settembre 2008) a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato e domicilio ipotecario eletto in Livorno, via Scali delle Pietre n. 25 presso propria filiale di Livorno contro la società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Roma, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 09.09.2008 n. rep. 1445 per il credito totale di €. 24.000,00 di cui €. 16.274,03 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e in particolare sull'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

**3)** Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 3701 di particolare in data 4 settembre 2008) a favore di Toscoinerti s.r.l. con sede in Vicopisani (PI) e domicilio ipotecario eletto in Cascina (PI), presso e nello studio dell'Avv. Costanza Settesoldi contro la società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI), nascente da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Cascina in data 27.08.2008 n.

rep. 80/8 per il credito totale di €. 4.500,00 di cui €. 1.932,78 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e in particolare sull'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

**4)** Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 2856 di particolare in data 10 luglio 2008) a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra e domicilio ipotecario eletto in Livorno presso la locale filiale contro la società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI), nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 07.07.2008 n. rep. 1145/1 per il credito totale di €. 200.000,00 di cui €. 116.034,53 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e in particolare sull'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

**5)** Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 4723 di particolare in data 14 settembre 2006) a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca contro la società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI), nascente da atto pubblico in data 13.09.2006 ai rogiti notaio Forziati di Cascina per concessione a garanzia di mutuo fondiario per il credito totale di €. 400.000,00 di cui €. 200.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e in particolare sull'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

**6)** Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 1562 di particolare in data 8 aprile 2004) a favore di Cassa di Risparmio di Pisa S.p.A. con sede in Pisa (PI), piazza dante n. 1 contro la società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI), nascente da atto pubblico ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 07.04.2004, rep. N. 14592 per concessione a garanzia di mutuo fondiario per il credito totale di €. 800.000,00 di cui €. 400.000,00 di capitale, sui beni immobili di

proprietà della medesima.

-8) *“Verifichi la validità edilizia e urbanistica del bene, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l’esistenza di opere abusive si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/84 e n. 724/94 e relativi costi”.*

Entrambi i beni, il primo posto in comune di Cascina, frazione San Frediano a Settimo, il secondo posto in comune di Ponsacco, come si evince dagli atti di provenienza, sono stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono intervenute sostanziali variazioni, modifiche, mutamenti di destinazione d’uso e quant’altro soggetto a concessione, autorizzazione o altro titolo edilizio rilasciato dalle autorità competenti, fatta eccezione per la realizzazione abusiva del piccolo w.c. all’interno del locale posto in comune di Cascina, frazione San Frediano a Settimo, via Barca di Noce. Dalla lettura degli atti di trasferimento e dalla data di aggiornamento della planimetria catastale in atti si evince che l’abuso possa essere stato commesso dopo l’acquisto dell’immobile da parte della società Immobiliare Gianluca e quindi dopo la data del 26.07.2001.

Trattandosi di un’opera abusiva conforme (ora e allora) alle norme edilizie ed urbanistiche del Comune di Ponsacco (doppia conformità), è possibile ottenere il permesso di costruire e l’attestazione di conformità in sanatoria secondo quanto prescritto dall’art. 140 della L.R. n. 1/2005, il tutto subordinato al pagamento, a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal titolo VII e pari a circa €. 557,00 trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria.

-9) *“Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/84 ed all’art. 46 del D.Lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o*

*del permesso di costruzione e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”.*

Si riporta a quanto risposto in merito al precedente quesito. In particolare per l'abuso del quartiere in Ponsacco sarà possibile presentare domanda di sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 140 della L.R. 1/2005, oppure, entro sei mesi dalla aggiudicazione, domanda di condono edilizio secondo quanto previsto dalle norme ed in particolare art. 31 della L. 47/85 (opere realizzate abusivamente entro il 1° ottobre 1983), art 39 della L. 724/94 (opere realizzate abusivamente entro il 31 dicembre 1993), L.R. 53/2004 (opere realizzate abusivamente entro il 31 marzo 2003) in quanto non in contrasto con i vincoli imposti dalle leggi statali e regionali e conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

*-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”.*

I beni soggetti a procedura di fallimento consistono, come sopra specificato, nell'intera quota del diritto di piena proprietà di un piccolo fondo ad uso laboratorio situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6 oltre ad un quartiere di tipo popolare ed accessorio, facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra

posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46.

## **PERIZIA DI STIMA**

### ***Descrizione***

Sono oggetto di stima i seguenti beni immobili così come convenientemente accorpati dal C.T.U.:

**A)-** Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di fondo ad uso laboratorio avente altezza netta interna pari a ml. 2,30-2,35, situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6, consistente in un unico vano diviso da paretina, con piccolo wc realizzato abusivamente nella porzione destra per chi entra ove è posta una piccola finestra ed avente il tutto accesso da cortile comune ove giace sempre un vecchio pozzo. Confinato a nord con aventi causa Ciampi Marisa, ad est con aventi causa Paletti Roberta, a sud con passo comune ed infine ad ovest con aventi causa eredi Ciampi, s.s.a. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l. nel foglio di mappa 13, particella 41 sub. 1, categ. C/3, classe 2, mq. 32,00 R.C. €. 127,26.

**B)-** Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di quartiere di tipo popolare ed accessorio facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46 e precisamente appartamento al piano secondo (terzo f.t.) di un fabbricato condominiale di tre piani da terra cui si accede da ingresso e scala comuni, con altezza netta interna pari a ml. 2,46 e composto da ampia cucina, bagno wc, corridoio, di disimpegno, sala, due camere e vano stireria quest'ultimo privo di finestra. E' compreso un piccolo ripostiglio nel pianerottolo della scala al

medesimo piano del quartiere. Confina il quartiere lateralmente con scala condominiale e proprietà Ricciardi, inferiormente con proprietà Montesi, s.s.a. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l., nel foglio di mappa 1 particella 19 sub 9, piano T-2, categ A/4, classe 3, vani 6, R.C. €. 449,32. A ciò si aggiunge un'area urbana destinata ad orto, anch'essa rappresentata all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l., nel foglio di mappa 1 particella 209.

#### ***Caratteristiche tecniche e consistenza***

Alla luce dei recenti accertamenti effettuati dal Consulente del Tribunale presso gli immobili sopra descritti, si riassumono di seguito le caratteristiche tecniche e le consistenze del cespite, queste ultime computate sulla base delle planimetrie acquisite dal C.T.U. e verificate successivamente in loco.

Gli immobili si presentano nel loro complesso in *normali* condizioni di manutenzione e conservazione, non essendo stato rilevato alcun intervento urgente e comunque in sintonia con la destinazione d'uso.

Sulla base del rilievo planimetrico ed altimetrico effettuato dal C.T.U. sono state computate le consistenze dei cespiti, fornendo alla fine i seguenti risultati.

#### **A)-** Immobile posto in Cascina

Superficie lorda del fondo ad uso laboratorio comprensivo di wc pari a mq. 32,00 circa con altezza interna netta pari a ml. 2,35 nel primo vano e ml. 2,30 nel secondo vano, volume v/p mc. 82,00.

#### **B)-** Immobile posto in Ponsacco

Superficie lorda appartamento e ripostiglio mq. 120,00, altezza netta interna ml. 2,46 e volume v/p mc. 320,00. Resede di proprietà ad uso orto.

### ***Calcolo della superficie ragguagliata***

Sulla scorta delle consistenze che precedono e tenuto conto dei coefficienti commercialmente di solito assunti per il ragguaglio delle superfici, si calcola la superficie ragguagliata dei beni come segue:

#### Lotto A

✓ Fondo ad uso laboratorio al piano terra mq. 32,00 x coeff. 1,00      mq. 32,00

#### Lotto B

✓ Appartamento popolare al piano secondo mq. 120,00 x coeff. 0,75      mq. 90,00

### ***Condizioni e vincoli***

Il giudizio estimativo, di seguito sviluppato, terrà conto globalmente di tutte quelle condizioni estrinseche ed intrinseche relative ai beni in esame.

Le principali “*condizioni estrinseche*”, legate principalmente alla zona in cui sono ubicati i beni, oggetto di stima, sono: posizione, efficienza dei servizi pubblici collettivi, dotazione di infrastrutture di servizi, salubrità, ceti di popolazione che gravitano nella zona, vicinanza a poli di attrazione, etc.

Le “*condizioni intrinseche*”, riguardanti principalmente i beni, oggetto di valutazione, sono: esposizione, affaccio, estetica, rifiniture, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, efficienza degli impianti, impianti aggiuntivi. Si osserva che il perfezionarsi dell’impiantistica, con gli accorgimenti di sicurezza che sono stati recentemente introdotti dalla normativa, ha determinato il superamento di impianti eseguiti in passato con materiali oggi non più in uso e con protezioni attualmente considerate inefficaci o inefficienti, se non addirittura pericolose. Attualmente, per effetto della legge 46/90 e s.m.i., è previsto che gli immobili siano per esempio dotati di relè differenziale ad alta sensibilità e di impianto di terra esteso a tutti i punti di utilizzo. Cosa che in passato non era

richiesta, sebbene venissero eseguiti impianti particolarmente curati. Da ciò la necessità di procedere talvolta alla revisione dell'impianto, adeguandolo alle normative di legge vigenti.

Alle condizioni estrinseche ed intrinseche si aggiungono, il più delle volte, i così detti "vincoli". Rispetto alla situazione giuridica hanno rilevanza i vincoli cui eventualmente l'immobile è soggetto, in particolare per ciò che riguarda i vincoli locatizi sia per le pattuizioni eventualmente in essere aventi durata residua notevole, che comportino la corresponsione di canone locatizio irrispondente rispetto all'intrinseco valore del cespite, sia per le conseguenze che sono determinate dal mancato rilascio dell'immobile a fine locazione o peggio, dalla sua abusiva occupazione. Nel caso specifico gli immobili si presentano locati.

#### ***Andamento del mercato immobiliare***

Le vendite immobiliari in genere risultano oggi operazioni alquanto ardue e difficoltose, attesa la situazione economica in cui si trova oggi il nostro Paese nel settore edilizio, in considerazione della crisi del mercato immobiliare prodotta prevalentemente dall'inasprimento del *prelievo fiscale* e dalla sfavorevole congiuntura economica. A riguardo, da recenti rapporti su alcune riviste specializzate nel settore immobiliare è emerso appunto che il raffreddamento del mercato immobiliare è stato fino ad oggi fortemente legato ai carichi fiscali per cui gli indebolimenti del mercato sono dipesi in parte dal crescente andamento delle imposte da pagare.

Nel 2006 i prezzi sono cresciuti meno velocemente che in passato: infatti si registra che nelle città di medie dimensioni in un anno si è avuto mediamente l'aumento del 6,9% per le abitazioni usate ed il 6,2% per quelle nuove, segue il 5,6% per gli uffici, il 5,7% per i negozi e 6,1% per i capannoni industriali ed artigianali.

Rallentamenti ulteriori si sono registrati nel 2007, sempre comunque con percettibili aumenti: il 4,0% per le abitazioni usate ed il 3,3% per quelle nuove, segue il 2,7% per gli uffici, il 2,8% per i negozi e 3,0% per i capannoni industriali.

Per tutto il 2009, 2010 e 2011 sono stati invece registrati importanti abbassamenti, mediamente intorno al 3,5% annuo.

Il mercato italiano, rispetto ad una economia globale, è comunque considerato sempre più solido, maturo, a bassa volatilità e con un elevato indice di trasparenza e trova fondamento nella virtuosità strutturale delle famiglie italiane; queste, infatti, sebbene con reddito più basso rispetto a quelle di altri paesi avanzati, sono tendenzialmente più ricche, perché proprietarie di immobili, limitatamente insolventi e molto propense al risparmio.

L'incremento graduale dei tassi di interesse ha comunque fatto sentire marginalmente i propri effetti con un rallentamento del ritmo di crescita dei mutui per l'acquisto delle abitazioni.

A consuntivo dell'anno 2006 il mercato immobiliare italiano della proprietà, rappresentato da due aggregati dei mercati delle 13 maggiori aree urbane e delle 13 città intermedie, mostra una certa stabilità nelle componenti di offerta e di domanda.

Stabilità nelle grandi città che conferma una tendenziale debolezza iniziata nel 2005 e protrattasi nel 2006.

Nelle 13 città intermedie, invece, il rallentamento si avverte anche più evidente di quanto non sia avvenuto per i mercati maggiori, per la prima volta nel 2006 soprattutto sul fronte degli scambi piuttosto che sui prezzi. Più debole la congiuntura dei segmenti non residenziali.

Variazione dei prezzi degli immobili negli ultimi 8 anni (valori %)

	<i>13 grandi aree urbane</i>		<i>13 città intermedie</i>	
	Nominali	Reali	Nominali	Reali
Abitaz. usate	87,5	57,9	65,6	39,5
Uffici	78,9	50,7	53,1	28,9
Negozi	77,8	49,7	58,8	33,7
Capannoni	68,3	41,8	60,0	34,8

I tempi medi di vendita sono allineati nelle grandi aree a quelli delle città intermedie e subiscono, in media, un leggero allungamento rispetto ad un anno fa. Per le abitazioni occorrono in media 4,3 – 4,4 mesi per essere vendute, per gli uffici 5,7 mesi, per i negozi 5,1 – 5,3 mesi, per i capannoni industriali 6,3 – 6,6 mesi ed infine per i posti auto 2,7 – 2,8 mesi.

#### ***Criteri e procedimenti estimativi***

Per determinare il valore commerciale o venale dei beni occorrerà innanzitutto individuare i criteri di stima ed i relativi procedimenti estimativi da adottare.

Al fine di una corretta determinazione dei valori di stima sono stati presi in esame due aspetti economici (criteri di stima) e precisamente:

*a) il più probabile valore di mercato* mediante un procedimento di tipo sintetico e basato sulla *comparazione* del bene da stimare con altri ad esso simili (*stima sintetico-comparativa*) e di cui sono noti i recenti prezzi di mercato (parametro tecnico di confronto è la superficie ragguagliata);

*b) il più probabile valore di riproduzione* che rappresenta la somma delle spese che si sosterebbero oggi per riprodurre il bene da stimare con tecniche e prezzi attuali.

Tale aspetto economico è stato determinato per via sintetica (costo base a metro cubo) e successivamente è stato opportunamente deprezzato per essere adeguato

allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova il bene allo stato attuale (*stima a costo di costruzione deprezzato*).

Con tale procedimento, dunque, il valore dell'immobile si ipotizza pari alla somma del costo di acquisizione dell'area di sedime, riferito all'attuale mercato delle aree fabbricabili nella località, dotata di concessione edilizia approvata, del costo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, al lordo di utile d'impresa, dei costi accessori costituiti dagli oneri finanziari, progettazione, direzione lavori, sicurezza in cantiere, collaudi, certificazioni, permessi e simili, oltre all'*equo profitto* dell'imprenditore.

### **Riferimenti**

Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico-comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nella località, si sono reperiti alcuni significativi riferimenti di mercato che qui di seguito si trascrivono.

In base ad informazioni assunte in zona relative a immobili ad uso civile nel territorio del comune di Ponsacco, nuovi o rimessi completamente a nuovo in vendita nella zona, aventi caratteristiche dimensionali analoghe a quelle del cespite in esame, si è appreso che le quotazioni si aggirano intorno al *valore di massima frequenza* pari a €/mq. 2.000,00-2.300,00.

Secondo l'ultimo "borsino" della FIMAA, pubblicato dall'Ascom-Confcommercio, le quotazioni medie di mercato nel comune di Ponsacco, riferiti ad immobili nuovi o integralmente ristrutturati ed all'anno 2011, riportano valori variabili da un massimo di €/mq. 2.400,00 ad un minimo di €/mq. 2.000,00. Trattandosi di quartiere di tipo popolare il valore cala di circa il 25%.

Dalle tabelle tecniche elaborate dallo stesso Tamborrino per la stima di edifici non nuovi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da

stimare, una età convenzionale di oltre 40 anni, uno stato normale, una qualità media, il coefficiente di deprezzamento per vetustà per l'immobile in esame si attesta intorno al valore di **0,70**.

Tenuto conto di quanto precede oltre che delle caratteristiche tecniche, ubicazione, consistenza, stato di conservazione, vincoli locatizi, etc., si attribuisce un valore di **€/mq. 1.000,00** di superficie ragguagliata comprensiva dell'orto ad uso privato. Al fine della stima a costo di costruzione vetustato, trattandosi di immobili con caratteristiche costruttive che trovano riscontro in altri fabbricati costruiti in zona, si possono utilizzare i dati di costo di costruzione, ritraibili dal mercato e riferibili a costruzioni nuove.

In base ad informazioni assunte in luogo presso imprenditori edili e professionisti geometri ed ingegneri, relativi ai fabbricati in esame, aventi caratteristiche costruttive, grado di finitura, ed altre caratteristiche intrinseche analoghe a quelle degli immobili oggetto di stima da parte del C.T.U., i costi unitari di costruzione si aggirano intorno al *valore di massima frequenza* pari a **€/mc. 300,00** di volume v/p. Gli ulteriori prezzi unitari adottati nei calcoli estimativi, di seguito esaminati, sono stati derivati da quelli sopra rappresentati oppure provengono da altre e diverse analisi del C.T.U. che, di volta in volta, vengono sviluppate.

Con analogo procedimento si attribuisce un valore di **€/mq. 900,00** di superficie ragguagliata al fondo ad uso laboratorio posto in comune di Cascina, ivi compresi gli spazi a comune.

#### ***Calcoli estimativi***

#### **LOTTO A**

Intera quota del diritto di piena proprietà di fondo ad uso laboratorio avente altezza netta interna pari a ml. 2,30-2,35, situato al piano terra di un maggior fabbricato



direzione lavori, collaudi, certificazioni, permessi e simili, oltre, ovviamente, al profitto (*equo profitto*) dell'imprenditore.

Si determinerà in tal modo il valore dell'immobile in argomento come se fosse nuovo, salvo poi apportare al risultato una congrua riduzione per il sussistere dell'intrinseca obsolescenza e della sua ineliminabile vetustà, per il fatto che l'area è oggettivamente occupata da una struttura obsoleta.

A) *Costo dell'area edificabile*

Per quanto riguarda l'area di sedime, con riferimento alla volumetria realizzata fuori terra, si assume il valore unitario pari a €/mc. 100,00.

$$\text{mc. } 82,00 \times \text{€/mc. } 100,00 = \text{€. } 8.200,00$$

B) *Oneri accessori del costo di acquisto dell'area*

Provvigioni di acquisto e spese notarili	4%
Interessi passivi al 4% per 2 anni	8%
Profitto imprenditoriale e spese generali	<u>6%</u>
Sommano	18%
€ 8.200,00 x 0,18	€ 1.476,00

C) *Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione ex legge 10/1977*

Gli oneri in parola, riferiti ad un ipotetico complesso edilizio nuovo, possono essere assunti in €/mc. 15,00, computando gli stessi al 100% sulla volumetria f.t. E, pertanto:

$$\text{mc } 82,00 \times \text{€/mc } 15,00 \quad \text{€. } 1.230,00$$

D) *Oneri accessori sugli oneri di urbanizzazione e sulla Bucalossi*

Interessi passivi al 4% per 12 mesi	4%
Profitto imprenditoriale e spese generali	<u>6%</u>

Sommano	10%
€. 1.23,00 x 0,10	€. 123,00

*E) Costo della costruzione*

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 300,00 e pertanto:

$$\text{mc. } 82,00 \times \text{€./mc. } 300,00 = \text{€. } 24.600,00$$

*F) Oneri accessori del costo di costruzione*

Interessi passivi (oneri finanziari) per 2 anni  
con pagamenti a s.a.l. (6% annuo su ½ costo) 6%

Profitto imprenditoriale dell'appaltatore e del  
finanziatore più spese generali e tecniche 10%

Sommano	16%
€. 24.60,00 x 0,16	<u>€. 3.936,00</u>

Totale €. 39.565,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno oltre cinquanta anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 30% (coeff. di deprezzamento pari a 0,70) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

$$\text{€. } (39.565,00 - 8.200,00) \times 0,70 + 8.200,00 = \text{€. } 30.155,50$$

I valori reperiti con i due metodi di stima istituiti sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la *media aritmetica* che è pari a €. 29.477,75 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 29.000,00**

(diconsi euro ventinovemila/00).



mc. 320,00 x €/mc. 60,00 = €. 19.200,00

*B) Oneri accessori del costo di acquisto dell'area*

Provvigioni di acquisto e spese notarili 4%

Interessi passivi al 4% per 2 anni 8%

Profitto imprenditoriale e spese generali 6%

Sommano 18%

€. 19.200,00 x 0,18 €. 3.456,00

*C) Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione ex legge 10/1977*

Gli oneri in parola, riferiti ad un ipotetico complesso edilizio nuovo, possono essere assunti in €/mc. 15,00, computando gli stessi al 100% sulla volumetria f.t. E, pertanto:

mc 320,00 x €/mc 15,00 €. 4.800,00

*D) Oneri accessori sugli oneri di urbanizzazione e sulla Bucalossi*

Interessi passivi al 4% per 12 mesi 4%

Profitto imprenditoriale e spese generali 6%

Sommano 10%

€. 4.800,00 x 0,10 €. 480,00

*E) Costo della costruzione*

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 300,00 e pertanto:

mc. 320,00 x €/mc. 300,00 = €. 96.000,00

*F) Oneri accessori del costo di costruzione*

Interessi passivi (oneri finanziari) per 2 anni

con pagamenti a s.a.l. (6% annuo su ½ costo) 6%

Profitto imprenditoriale dell'appaltatore e del finanziatore più spese generali e tecniche	<u>10%</u>
Sommano	16%
€ 96.000,00 x 0,16	<u>€ 15.360,00</u>
Totale	€ 139.296,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai cinque anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 30% (coeff. di deprezzamento pari a 0,70) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

$$€ (139.296,00 - 19.200,00) \times 0,70 + 19.200,00 = € 103.267,20$$

I valori reperiti con i due metodi di stima istituiti sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la *media aritmetica* che è pari a € 96.633,60 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 97.000,00**

(diconsì euro novantasettemila/00).

- 11) *“Dica il C.T.U. se l'immobile oggetto della procedura di fallimento risulta dotato di impianti e quali e 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”.*

Secondo quanto previsto dal D.M. Sviluppo Economico 37/2008 art. 13 in materia di sicurezza degli impianti, l'impresa costruttrice (se trattasi di immobile nuovo o

ristrutturato) o il proprietario, al momento della vendita, deve dichiarare la conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza degli impianti elettrici, nonché gli impianti per l'automazione dei cancelli, gli impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere, gli impianti di riscaldamento, quelli di climatizzazione se realizzati, gli impianti idrici e sanitari, gli impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione, ventilazione ed aerazione dei locali secondo quanto precisato all'art. 1 del citato Decreto Ministeriale. Oltre a ciò, al momento del trasferimento dell'immobile, il venditore deve consegnare all'acquirente oltre alle predette dichiarazioni di conformità a firma dei soggetti indicati dalla legge, i libretti di uso e manutenzione e tutta la documentazione tecnica ed amministrativa dei sopra riportati impianti.

In altri termini, la conformità degli impianti alla normativa vigente all'epoca della costruzione deve essere certificata con specifiche dichiarazioni di conformità a firma dei soggetti indicati dalla legge. In prima analisi si può affermare che in entrambe le unità immobiliare, gli impianti dovranno essere adeguati alle norme di legge. In riferimento infine alla certificazione energetica, obbligatoria per legge per gli atti di trasferimento a partire dal 1° luglio 2009 e riguardante qualunque tipologia di immobile indipendentemente dall'epoca della sua costruzione, gli immobili in esame non presentano, a prima vista, tutti i requisiti tecnici per garantire una sufficiente classe energetica.

- 12) *“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'U.T.E.;*

- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;*
- 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 i beni 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 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 sottoscritto C.T.U. ha provveduto:

- ad eseguire fotografie in formato digitale (Cfr. all. \*);
- a descrivere il bene su foglio separato (Cfr. all. \*);
- a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).
- 13) *“Fornisca infine il numero di codice fiscale del fallito”*

La Società IMMOBILIARE GIANLUCA s.r.l. già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43, attualmente con sede in Roma, via Barberini n. 31, avente ad oggetto l'attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., ha il seguente C.F. e P. I.V.A. 01569490509 ed è iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal 08.08.2008 con il numero 1211071.

- 14) *“Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia*

*in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso”.*

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto proroghe rispetto ai tempi assegnati in origine.

### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con ciò di aver espletato il mandato cortesemente affidatogli e resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento e/o definizione di particolari minori.

Grato per la fiducia accordatagli e di aver così avuto l'opportunità di assolvere un dovere civico, ringrazia e porge deferenti ossequi.

Pisa, lì 2 febbraio 2012

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello

**ALLEGATO N° \***

**LOTTO A**

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di fondo ad uso laboratorio avente altezza netta interna pari a ml. 2,30-2,35, situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6, consistente in un unico vano diviso da paretina, con piccolo wc realizzato abusivamente nella porzione destra per chi entra ove è posta una piccola finestra ed avente il tutto accesso da cortile comune ove giace sempre un vecchio pozzo. Confinato a nord con aventi causa Ciampi Marisa, ad est con aventi causa Paletti Roberta, a sud con passo comune ed infine ad ovest con aventi causa eredi Ciampi, s.s.a. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l. nel foglio di mappa 13, particella 41 sub. 1, categ. C/3, classe 2, mq. 32,00 R.C. €. 127,26.

**LOTTO B**

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di quartiere di tipo popolare ed accessorio facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra posto in Ponsacco (PI), via Gabbiano n. 46 e precisamente appartamento al piano secondo (terzo f.t.) di un fabbricato condominiale di tre piani da terra cui si accede da ingresso e scala comuni, con altezza netta interna pari a ml. 2,46 e composto da ampia cucina, bagno wc, corridoio, di disimpegno, sala, due camere e vano stireria quest'ultimo privo di finestra. E' compreso un piccolo ripostiglio nel pianerottolo della scala al medesimo piano del quartiere. Confina il quartiere lateralmente con scala

condominiale e proprietà Ricciardi, inferiormente con proprietà Montesi, s.s.a. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l., nel foglio di mappa 1 particella 19 sub 9, piano T-2, categ A/4, classe 3, vani 6, R.C. €. 449,32. A ciò si aggiunge un'area urbana destinata ad orto, anch'essa rappresentata all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, in giusto conto a Immobiliare Gianluca s.r.l., nel foglio di mappa 1 particella 209.