

N° 5/10 R.F.

integrazione e rettifica alla perizia del 28 giugno 2010

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI E FALLIMENTI

ILL.MO SIG. GIUDICE DR. L. MAGNESA

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), 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 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), ubicata 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 DI INTEGRAZIONE E RETTIFICA BENI POSTI IN COMUNE
DI PONSACCO LOCALITA' LE MELORIE**

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), 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. €. 127,20;

✓ 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 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;

✓ 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.

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 in esame 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 sottoscritto 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 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 stralcio e definitiva di consulenza tecnica di stima dei beni immobili consistenti in sei quartieri ed accessori facenti parte di un maggior fabbricato civile condominiale di complessivi otto quartieri ed accessori ed elevato su due piani da terra e sottotetto, posto nel comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie, 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 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 Ponsacco località Le Melorie):

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di 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, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1, particella 252 sub 16, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1. Si precisa che i subalterni 13 e 14 in quanto B.N.C. comuni ad altri subalterni non sono stati riportati nella trascrizione medesima.

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 l’Agenzia del Territorio di 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 l’Agenzia del Territorio di Livorno, Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Ponsacco (Cfr. all. da 1 a 3).

- 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. 1):

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di 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, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1, particella 252 sub 16, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1 (*Cfr.* all. 2, 3). Si precisa che i subalterni 13 e 14 in quanto B.N.C. comuni ad altri subalterni non sono stati riportati nella trascrizione medesima.

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che i beni oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistenti in abitazione popolare in località Le Melorie distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 9 particella 252 oltre terreno di 4 are e 30 centiare distinto al Catasto Terreni nel foglio 9 particella 253 erano in conto a Brasili Lina nata il 18.08.1947, Brasili Adriana nata il 17.09.1950 e Brasili Carla nata il 07.03.1959, ciascuna per la quota di 1/3 del diritto di proprietà. Con denuncia di successione in morte di Brasili Lina in data 02.12.2001, registrata all'Ufficio del Registro di Pontedera al n. 50/985/1, trascritta in Conservatoria di Livorno in data 09.12.2002 al numero 12463 di particolare, la quota ad essa spettante e pari ad 1/3 del diritto di piena proprietà sul bene sopra indicato veniva trasferita a Pasqualetti Giovanni nato il 10.12.1937 e Pasqualetti Federica nata il 05.07.1972 ciascuno per la quota di 1/6 della piena proprietà (*Cfr.* all. 1, 2, 3).

Con atto di divisione ai rogiti del notaio Dell'Antico di Pontedera in data 20.05.2003 rep. N. 101666, trascritto alla Conservatoria di Livorno in data 27.05.2003 al numero 5209 di particolare i signori Brasili Adriana, Brasili Carla, Pasqualetti Giovanni e Pasqualetti Federica cedono il bene di cui sopra per le quote del diritto di piena proprietà ad essi spettanti e come sopra riportato ai signori Pasqualetti Giovanni e Pasqualetti Federica ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di

piena proprietà (Cfr. all. 1).

Con atto di vendita ai rogiti del notaio Forziati di Cascina in data 21.12.2004 rep. N. 14962, trascritto alla Conservatoria di Livorno in data 23.12.2004 al numero 13479 di particolare i signori Pasqualetti Giovanni e Pasqualetti Federica vendono il bene di cui sopra (oltre ad altri beni non oggetto di accertamento da parte del C.T.U.) per le quote del diritto di piena proprietà ad essi spettanti e come sopra riportato alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (Cfr. all. 1).

- 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 o in parte alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. come sopra generalizzata:

✓ Intera quota del diritto di piena proprietà di 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 e che qui di seguito si descrivono:

- Il quartiere posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a sud) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede in proprietà esclusiva, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., ripostiglio, due camere da letto oltre resede laterale antistante il soggiorno e resede posteriore antistante le camere

da letto. Rappresentato 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.

- Il quartiere posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a nord) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede in proprietà esclusiva, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., ripostiglio, due camere da letto oltre resede laterale antistante il soggiorno e resede posteriore antistante le camere da letto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9 particella 252 sub. 4, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 4, R.C. €. 537,12.

- Il quartiere posto al piano terra fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale attraverso resede di proprietà esclusiva (quello più a sud) oppure con accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., una camera da letto oltre resede anteriore antistante il soggiorno e resede laterale antistante la camera da letto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub. 5, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 3, R.C. €. 402,84.

- Il quartiere posto al piano primo fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale (quello più a nord) attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c.,

una camera da letto con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto e resede come detto al piano terra. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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. Si precisa che il subalterno 14 è comune anche alla unità immobiliare urbana ora descritta.

- Il quartiere posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale (quello più a sud) ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, ripostiglio, bagno w.c., due camere da letto di cui quella minore con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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.

- Il quartiere posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale (quello più a nord) ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, ripostiglio, bagno w.c., due camere da letto di cui quella minore con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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.

- Accessori vari consistenti in due garage e resedi esclusivi e precisamente garage

con retrostante resede esclusivo posto sul fronte anteriore lato nord ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 13. Rappresentato il garage all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 10, piano T, categ. C/6, classe 2, mq. 12,00 R.C. €. 65,07. Altro garage adiacente al precedente posto sul fronte anteriore lato nord ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 13. Rappresentato il garage all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 12, piano T, categ. C/6, classe 2, mq. 12,00 R.C. €. 65,07. Due piccole particelle di terreno poste sul fronte posteriore lato nord ed aventi accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14. Rappresentate all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 15, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1, particella 252 sub 16, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1.



Si precisa infine, come già specificato, che ai sopradetti beni risultano comuni il 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).

-5) *“Dica se i beni godono di servitù attive o se sono gravati da servitù passive e riferisca 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, così come accertato durante le visite di sopralluogo, 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 con contratto di locazione registrato all’Agenzia delle Entrate di Nola (Cfr. all. 7) la società Immobiliare Gianluca s.r.l. affitta a Sonadora Itd 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 vari beni immobili fra cui risultano tutti quelli sopra descritti posti c.d. in Ponsacco, località Le Melorie. La locazione ha durata di anni nove a partire dal 02.01.2008 fino al 01.02.2017 che si intenderà rinnovabile per ugual periodo se entro dodici mesi prima della scadenza non sarà pervenuta disdetta per gravi motivi. Il prezzo complessivo della locazione (sono compresi più beni) è stabilito in annue €. 30.000,00.

-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. 1) 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. 1) 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”

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. 1), 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. e precisamente 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, foglio di mappa 9 particella 252 sub. 3, particella 252 sub. 4, particella 252 sub. 5, particella 252 sub. 6, particella 252 sub. 7, particella 252 sub. 8, particella 252 sub 10, particella 252 sub 12, particella 252 sub 15, particella 252 sub 16;

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. e precisamente 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, foglio di mappa 9 particella 252 sub. 3, particella 252 sub. 4, particella 252 sub. 5, particella 252 sub. 6, particella 252 sub. 7, particella 252 sub. 8, particella 252 sub 10, particella 252 sub 12, particella 252 sub 15, particella 252 sub 16. Erroneamente vengono riportati anche i vecchi riferimenti catastali e precisamente l'abitazione popolare distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 9 particella 252 oltre terreno di 4 are e 30 centiare distinto al Catasto Terreni nel foglio 9 particella 253;

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. e precisamente 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, foglio di mappa 9 particella 252 sub. 3, particella 252 sub. 4, particella 252 sub. 5, particella 252 sub. 6, particella 252 sub. 7, particella 252 sub. 8, particella 252 sub 10, particella 252 sub 12, particella 252 sub 15, particella 252 sub 16;

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. e precisamente 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, foglio di mappa 9 particella 252 sub. 3, particella 252 sub. 4, particella 252 sub. 5, particella 252 sub. 6, particella 252 sub. 7, particella 252 sub. 8, particella 252 sub 10, particella 252 sub 12, particella 252 sub 15, particella 252 sub 16;

5) Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 4042 di particolare in data 26 luglio 2006, annotazione numero 432 di particolare in data 23 gennaio 2007 e annotazione numero 4228 di particolare in data 11 ottobre 2007) a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra (PI), piazza dei Priori n. 16-18 contro la società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI), nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 25.06.2006, rep. N. 15778/7611 per il credito totale di €. 280.000,00 di cui €. 140.000,00 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. e precisamente la vecchia abitazione popolare distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 9 particella 252 oltre

terreno di 4 are e 30 centiare distinto al Catasto Terreni nel foglio 9 particella 253; con annotazione successiva vengono aggiunti Catasto Fabbricati foglio 9 particella 252 sub. 2, particella 252 sub 9, particella 252 sub 11, particella 252 sub 13, particella 252 sub 14;

6) Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 520 di particolare in data 2 febbraio 2005, annotazione numero 4861 di particolare in data 4 ottobre 2005, annotazione numero 5233 di particolare in data 2 novembre 2005, annotazione numero 2539 di particolare in data 31 maggio 2006, annotazione numero 2541 di particolare in data 31 maggio 2006, annotazione numero 4226 di particolare in data 11 ottobre 2007 e annotazione numero 4227 di particolare in data 11 ottobre 2007) a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra (PI), piazza dei Priori n. 16-18 contro la società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI), nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 01.02.2005, rep. N. 15027/7006 per il credito totale di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 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. e precisamente la vecchia abitazione popolare distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 9 particella 252 oltre terreno di 4 are e 30 centiare distinto al Catasto Terreni nel foglio 9 particella 253; con annotazione successiva vengono aggiunti Catasto Fabbricati foglio 9 particella 252 sub. 2, particella 252 sub 9, particella 252 sub 11, particella 252 sub 13, particella 252 sub 14.

-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”.

Il Comune di Ponsacco, vista la domanda in data 04.11.2004 prot. N. 15249 e le successive integrazioni, presentate da Pasqualetti Giovanni e Pasqualetti Federica rilascia in data 8 novembre 2004 la concessione edilizia numero 100/2004 pratica edilizia n. 2004/352 per la esecuzione dei lavori di costruzione di nuovo edificio residenziale costituito da otto unità previa demolizione di fabbricato esistente (Cfr. all. 4).

Successivamente il Comune di Ponsacco, vista la domanda in data 17.03.2005 prot. N. 4388 e le successive integrazioni, presentate da Immobiliare Gianluca s.r.l. rilascia in data 21 aprile 2005 il permesso di costruire numero 18/2005 pratica edilizia n. 2005/066 per la esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia 100 del 2004 per la traslazione di cm. 30 dell'intero fabbricato residenziale costituito da otto unità immobiliari (Cfr. all. 5).

Infine il Comune di Ponsacco, vista la domanda presentata da Immobiliare Gianluca s.r.l. rilascia in data 21 maggio 2007 il permesso di costruire pratica edilizia n. 2007/208 per la esecuzione dei lavori di variante finale (Cfr. all. 6). I lavori venivano ultimati in data 30 giugno 2007 ed eseguiti dall'Impresa Edile Marzullo Marco. Progetto strutturale redatto dall'Ing. Giuseppe Nucara di Pisa, depositato al Genio Civile di Pisa in data 21.01.2005 pratica n. 110/05 e in data 22.06.2007 prot. N. 169902 veniva depositata la relazione di fine lavori. Tecnico collaudatore dell'opera ing. Carlo Pierobon di Livorno che redigeva il certificato di collaudo in data 09.07.2007 depositato all'Ufficio del Genio Civile di Pisa in data 10.07.2007 n. 185618 pratica n. 110/05.

-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.

-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, in:

✓ Intera quota del diritto di piena proprietà di 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.

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 appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L’immobile posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada

comunale (quello più a sud) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., ripostiglio, due camere da letto oltre resede laterale antistante il soggiorno e resede posteriore antistante le camere da letto. Rappresentato 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.

B)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a nord) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., ripostiglio, due camere da letto oltre resede laterale antistante il soggiorno e resede posteriore antistante le camere da letto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9 particella 252 sub. 4, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 4, R.C. €. 537,12. A ciò si aggiunge un garage adiacente al precedente posto sul fronte anteriore lato nord ed avente accesso da passo comune con altri indicato dal subalterno 13 e rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 12, piano T, garage, categ. C/6, classe 2, mq. 12,00 R.C. €. 65,07. Si aggiungono inoltre due piccole particelle di terreno poste sul fronte posteriore lato nord ed aventi accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14. Rappresentate all'Agenzia del Territorio di Pisa,

Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 15, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1, particella 252 sub 16, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1.

C)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile posto al piano terra fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale attraverso resede di proprietà esclusiva (quello più a sud) oppure con accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., una camera da letto oltre resede anteriore antistante il soggiorno e resede laterale antistante la camera da letto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub. 5, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 3, R.C. €. 402,84.

D)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile posto al piano primo fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale (quello più a nord) attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., una camera da letto con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto e resede come detto al piano terra. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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. Si precisa che il subalterno 14 è comune anche alla unità immobiliare urbana ora descritta.

E)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile, posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale (quello più a sud) ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, ripostiglio, bagno w.c., due camere da letto di cui quella minore con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto.

Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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.

F)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile, posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale (quello più a nord) ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, ripostiglio, bagno w.c., due camere da letto di cui quella minore con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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. A ciò si aggiunge un garage con retrostante resede esclusivo posto sul fronte anteriore lato nord ed avente accesso da passo comune con altri indicato dal subalterno 13, rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 10, piano T, categ. C/6, classe 2, mq. 12,00 R.C. €. 65,07.

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.

I quartieri di cui ai lotti A, B, C, D, E e F presentano strutture portanti in laterizio termico pieno, tramezzature in mattoni forati, solai piani in travetti armati e pignatte, intonaci civili in malta di calce, tinteggiatura a tempera fine. Porte interne in legno, infissi esterni e persiane in legno color noce, pavimenti in monocottura, completi di battiscopa in ceramica. Servizio igienico con rivestimenti in ceramica altezza ml. 2,10, sanitari e rubinetterie di ordinaria fattura. Impianto elettrico a traccia interna di tipo sfilabile, opportunamente sezionato, conforme alla legge 46/90. Impianto di riscaldamento a caldaia murale alimentata a gas metano con radiatori in alluminio verniciati.

Gli immobili si presentano nel loro complesso in *normali* condizioni di manutenzione e conservazione, non essendo stato rilevato alcun intervento urgente.

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 al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada

comunale (quello più a sud) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14.

Superficie lorda appartamento mq. 63,00, altezza netta interna ml. 2,70 e volume v/p mc. 182,00. Resedi di proprietà mq. 17,00.

B)- Immobile posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a nord) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14.

Superficie lorda appartamento mq. 63,00, altezza netta interna ml. 2,70 e volume v/p mc. 182,00. Resedi di proprietà mq. 44,00. Garage rappresentato dal subalterno 12 della superficie lorda di mq. 13,00, altezza netta interna ml. 2,70 e volume v/p pari a mc. 38,00; due piccole particelle di terreno (subalterni 15 e 16) poste sul fronte posteriore lato nord ed aventi accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 e della superficie complessiva di mq. 46,00.

C)- Immobile posto al piano terra fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale (quello più a sud).

Superficie lorda appartamento mq. 43,00, altezza netta interna ml. 2,70 e volume v/p mc. 124,00. Resedi di proprietà mq. 40,00.

D)- Immobile posto al piano primo fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale (quello più a nord) attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna.

Superficie lorda appartamento mq. 43,00, altezza netta interna ml. 2,70 e volume v/p mc. 124,00. Resede di proprietà mq. 35,00, terrazzi e scala mq. 14,50.

Sottotetto praticabile mq. 12,00 altezza media ml. 2,00, volume v/p mc. 26,50.

Volume complessivo mc. 150,50.

E)- Immobile posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale

(quello più a sud) con accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14.

Superficie lorda appartamento mq. 63,00, altezza netta interna ml. 2,70 e volume v/p mc. 182,00. Resede di proprietà mq. 10,00, terrazzi e scala mq. 14,50. Sottotetto praticabile mq. 21,00 altezza media ml. 2,00, volume v/p mc. 46,00. Volume complessivo mc. 228,00.

F)- Immobile posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale (quello più a nord) con accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14.

Superficie lorda appartamento mq. 63,00, altezza netta interna ml. 2,70 e volume v/p mc. 182,00. Resede di proprietà mq. 10,00, terrazzi e scala mq. 14,50. Sottotetto praticabile mq. 21,00 altezza media ml. 2,00, volume v/p mc. 46,00. Volume complessivo mc. 228,00.

Garage con retrostante resede esclusivo (subalterno 10) posto sul fronte anteriore lato nord ed avente accesso da passo comune con altri indicato dal subalterno 13. Il garage ha superficie lorda pari a mq. 13,00, altezza netta interna ml. 2,70 e volume v/p pari a mc. 38,00 mentre il resede posteriore è pari a mq. 19,00.

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

✓ Appartamento posto al piano terra mq. 63,00 x coeff. 1,00	mq. 63,00
✓ Resede di terreno scoperto mq. 17,00 x coeff. 0,08	<u>mq. 01,36</u>
Sommano	mq. 64,36

Lotto B

✓ Appartamento posto al piano terra mq. 63,00 x coeff. 1,00	mq. 63,00
✓ Garage (sub. 12) mq. 13,00 x coeff. 0,60	mq. 07,80
✓ Resede di terreno scoperto mq. 90,00 x coeff. 0,08	<u>mq. 07,20</u>
Sommano	mq. 78,00

Lotto C

✓ Appartamento posto al piano terra mq. 43,00 x coeff. 1,00	mq. 43,00
✓ Resede di terreno scoperto mq. 40,00 x coeff. 0,08	<u>mq. 03,20</u>
Sommano	mq. 46,20

Lotto D

✓ Appartamento posto al piano primo mq. 43,00 x coeff. 1,00	mq. 43,00
✓ Terrazzi e scale esterne mq. 14,50 x coeff. 0,35	mq. 05,07
✓ Sottotetto praticabile al piano secondo mq. 12,00 x coeff. 0,60	mq. 07,20
✓ Resede di terreno scoperto mq. 35,00 x coeff. 0,08	<u>mq. 02,80</u>
Sommano	mq. 58,07

Lotto E

✓ Appartamento posto al piano primo mq. 63,00 x coeff. 1,00	mq. 63,00
✓ Terrazzi e scale esterne mq. 14,50 x coeff. 0,35	mq. 05,07
✓ Sottotetto praticabile al piano secondo mq. 21,00 x coeff. 0,60	mq. 12,60
✓ Resede di terreno scoperto mq. 10,00 x coeff. 0,08	<u>mq. 00,80</u>
Sommano	mq. 81,47

Lotto F

✓ Appartamento posto al piano primo mq. 63,00 x coeff. 1,00	mq. 63,00
✓ Terrazzi e scale esterne mq. 14,50 x coeff. 0,35	mq. 05,07
✓ Sottotetto praticabile al piano secondo mq. 21,00 x coeff. 0,60	mq. 12,60

✓ Garage (sub. 13) mq. 13,00 x coeff. 0,60	mq. 07,80
✓ Resede di terreno scoperto mq. 29,00 x coeff. 0,08	<u>mq. 02,32</u>
Sommano	mq. 90,79

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 fino al 2017.

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 2008, 2009 e 2010 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, località Le Melorie, 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. 2.100,00-2.400,00.

Secondo l'ultimo "borsino" della FIMAA, pubblicato dall'Ascom-Confindustria, le quotazioni medie di mercato nel comune di Ponsacco, riferiti ad immobili nuovi o integralmente ristrutturati ed all'anno 2010, riportano valori variabili da un massimo di €/mq. 2.500,00 ad un minimo di €/mq. 2.000,00.

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 5-6 anni circa, uno stato normale, una qualità media, il coefficiente di deprezzamento per vetustà per l'immobile in esame si attesta intorno al valore di **0,90**.

Tenuto conto di quanto precede oltre che delle caratteristiche tecniche, ubicazione, consistenza, stato di conservazione, vincoli locatizi, etc., si attribuisce un valore di **€/mq. 1.600,00** di superficie raggugliata. 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. 350,00** 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.

Calcoli estimativi

LOTTO A

Intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a sud) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14.

- Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di mercato)

Sulla base dei prezzi sopra menzionati, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, vetustà, grado di finitura e di tutto ciò che concorre all'interesse al possesso, si valuta:

mq. 64,36 x €/mq. 1.600,00 €. 102.976,00

- Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di riproduzione)

Trattandosi di immobili o porzioni di essi con caratteristiche che trovano riscontro in altri fabbricati costruiti in zona e vicinanze, si può attendibilmente ricorrere a tale metodi di stima, utilizzando dati di costo noti, ritraibili dal mercato, riferibili a costruzioni nuove sulla base di contrattazioni relative a consistenza e caratteristiche simili. Con tale procedimento, dunque, il valore del complesso 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 delle costruzioni (al lordo dell'utile d'impresa, nell'ipotesi che i lavori siano eseguiti in condizioni ordinarie di cantiere) e dei costi accessori, costituiti dagli oneri finanziari, progettazione e 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.

$$\text{mc. } 182,00 \times \text{€/mc. } 100,00 = \text{€. } 18.200,00$$

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%

$$\text{€. } 18.200,00 \times 0,18 = \text{€. } 3.276,00$$

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 182,00 x €/mc 15,00 €. 2.730,00

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%

€. 2.730,00 x 0,10 €. 273,00

E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 350,00 e pertanto:

mc. 182,00 x €/mc. 350,00 = €. 63.700,00

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%

€. 63.700,00 x 0,16 €. 10.192,00

Totale €. 98.371,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai cinque anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 10% (coeff. di deprezzamento pari a 0,90) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€. (98.371,00 – 18.200,00) x 0,90 + 18.200,00 = €. 90.354,00

Resede in proprietà esclusiva mq. 17,00 x coeff. 0,08 = mq. 01,36 x €/mq
1.600,00= €. 2.176,00

Sommano €. 92.530,00

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 €. 97.753,00 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 98.000,00

(diconsi euro novantottomila/00).

LOTTO B

Intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a nord) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14.

- *Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di mercato)*

Sulla base dei prezzi sopra menzionati, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, vetustà, grado di finitura e di tutto ciò che concorre all'interesse al possesso, si valuta:

mq. 78,00 x €/mq. 1.600,00 €. 124.800,00

- *Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di riproduzione)*

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.

mc. 220,00 x €/mc. 100,00 = €. 22.000,00

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%
€ 22.000,00 x 0,18	€ 3.960,00

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 220,00 x €/mc 15,00	€ 3.300,00
------------------------	------------

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%
€ 3.300,00 x 0,10	€ 330,00

E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 350,00 e pertanto:

mc. 220,00 x €/mc. 350,00 =	€ 77.000,00
-----------------------------	-------------

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	10%
Sommano	16%
€ 77.000,00 x 0,16	€ 12.320,00

Totale €. 118.910,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai cinque anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 10% (coeff. di deprezzamento pari a 0,90) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€. (118.910,00 – 22.000,00) x 0,90 + 22.000,00 = €. 109.219,00

Resede in proprietà esclusiva mq. 90,00 x coeff. 0,08 = mq. 07,20 x €/mq
1.600,00= €. 11.520,00

Sommano €. 120.739,00

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 €. 122.769,50 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 123.000,00

(diconsì euro centoventitremila/00).

LOTTO C

Intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere posto al piano terra fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale attraverso resede di proprietà esclusiva (quello più a sud) oppure con accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14.

- *Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di mercato)*

Sulla base dei prezzi sopra menzionati, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, vetustà, grado di finitura e di tutto ciò che concorre all'interesse al possesso, si valuta:

mq. 46,20 x €/mq. 1.600,00 €. 73.920,00

- *Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di riproduzione)*

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.

$$\text{mc. } 124,00 \times \text{€/mc. } 100,00 = \text{€. } 12.400,00$$

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%

$$\text{€. } 12.400,00 \times 0,18 = \text{€. } 2.232,00$$

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:

$$\text{mc } 124,00 \times \text{€/mc } 15,00 = \text{€. } 1.860,00$$

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%

$$\text{€. } 1.860,00 \times 0,10 = \text{€. } 186,00$$

E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 350,00 e pertanto:

$$\text{mc. } 124,00 \times \text{€./mc. } 350,00 = \text{€. } 43.400,00$$

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%
€. 43.400,00 x 0,16	<u>€. 6.944,00</u>
Totale	€. 67.022,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai cinque anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 10% (coeff. di deprezzamento pari a 0,90) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

$$\text{€. } (67.022,00 - 12.400,00) \times 0,90 + 12.400,00 = \text{€. } 61.560,00$$

$$\text{Resede in proprietà esclusiva mq. } 40,00 \times \text{coeff. } 0,08 = \text{mq. } 03,20 \times \text{€./mq } 1.600,00 = \text{€. } \underline{5.120,00}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€. } 66.680,00$$

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 €. 70.300,00 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 70.000,00

(diconsì euro settantamila/00).

LOTTO D

Intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere posto al piano primo fronte

Interessi passivi al 4% per 12 mesi	4%
Profitto imprenditoriale e spese generali	<u>6%</u>
Sommano	10%
€. 2.257,50 x 0,10	€. 225,75

E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 350,00 e pertanto:

$$\text{mc. } 150,50 \times \text{€./mc. } 350,00 = \text{€. } 52.675,00$$

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%
€. 52.675,00 x 0,16	<u>€. 8.428,00</u>
Totale	€. 81.345,25

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai cinque anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 10% (coeff. di deprezzamento pari a 0,90) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€. (81.345,25 – 15.050,00) x 0,90 + 15.050,00 =	€. 74.716,00
Resede in proprietà esclusiva mq. 35,00 x coeff. 0,08 = mq. 02,80 x €/mq 1.600,00=	<u>€. 4.480,00</u>
Sommano	€. 79.196,00

€. 22.800,00 x 0,18 €. 4.104,00

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 228,00 x €/mc 15,00 €. 3.420,00

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%

€. 3.420,00 x 0,10 €. 342,00

E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 350,00 e pertanto:

mc. 228,00 x €/mc. 350,00 = €. 79.800,00

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%

€. 79.800,00 x 0,16 €. 12.768,00

Totale €. 123.234,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai cinque anni, si reputa congruo

apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 10% (coeff. di deprezzamento pari a 0,90) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

$$\begin{aligned} \text{€. } (123.234,00 - 22.800,00) \times 0,90 + 22.800,00 &= & \text{€. } 113.191,00 \\ \text{Resede in proprietà esclusiva mq. } 10,00 \times \text{coeff. } 0,08 &= \text{mq. } 0,80 \times \text{€./mq. } 1.600,00= \\ & & \text{€. } \underline{1.280,00} \\ \text{Sommano} & & \text{€. } 114.471,00 \end{aligned}$$

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 € 122.411,50 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 122.000,00

(diconsì euro centoventiduemila/00).

LOTTO F

Intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale (quello più a nord) ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna.

- *Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di mercato)*

Sulla base dei prezzi sopra menzionati, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, vetustà, grado di finitura e di tutto ciò che concorre all'interesse al possesso, si valuta:

$$\text{mq. } 90,79 \times \text{€./mq. } 1.600,00 \qquad \text{€. } 145.264,00$$

- *Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di riproduzione)*

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.

$$\text{mc. } 266,00 \times \text{€/mc. } 100,00 = \text{€. } 26.600,00$$

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%

$$\text{€. } 26.600,00 \times 0,18 = \text{€. } 4.788,00$$

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:

$$\text{mc } 266,00 \times \text{€/mc } 15,00 = \text{€. } 3.990,00$$

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%

$$\text{€. } 3.990,00 \times 0,10 = \text{€. } 399,00$$

E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 350,00 e pertanto:

$$\text{mc. } 266,00 \times \text{€/mc. } 350,00 = \text{€. } 93.100,00$$

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%
€ 93.100,00 x 0,16	<u>€ 14.896,00</u>
Totale	€ 143.773,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai cinque anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 10% (coeff. di deprezzamento pari a 0,90) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€ (143.773,00 – 26.600,00) x 0,90 + 26.600,00 =	€ 132.055,70
Resede in proprietà esclusiva mq. 29,00 x coeff. 0,08 = mq. 2,32 x €/mq 1.600,00=	<u>€ 3.712,00</u>
Sommano	€ 135.767,70

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 € 140.515,85 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 141.000,00

(diconsi euro centoquarantunoemila/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, fino a quando non verranno realizzate le linee vita sulla copertura, non si potrà procedere a redigere le certificazioni 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 presentano, a prima vista, tutti i

requisiti tecnici per garantire una buona 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. 9);

- a descrivere il bene su foglio separato (Cfr. all. 8);

- 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 novembre 2011

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello

ALLEGATO N° 8

LOTTO A

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a sud) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., ripostiglio, due camere da letto oltre resede laterale antistante il soggiorno e resede posteriore antistante le camere da letto. Rappresentato 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.

LOTTO B

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a nord) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., ripostiglio, due camere da letto oltre resede laterale antistante il soggiorno e resede posteriore antistante le camere da letto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9 particella 252 sub. 4, piano T, civile abitazione

con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 4, R.C. €. 537,12. A ciò si aggiunge un garage adiacente al precedente posto sul fronte anteriore lato nord ed avente accesso da passo comune con altri indicato dal subalterno 13 e rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 12, piano T, garage, categ. C/6, classe 2, mq. 12,00 R.C. €. 65,07. Si aggiungono inoltre due piccole particelle di terreno poste sul fronte posteriore lato nord ed aventi accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14. Rappresentate all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 15, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1, particella 252 sub 16, corte o resede al piano T, area urbana di mq. 23,00, categ. F/1.

LOTTO C

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile posto al piano terra fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale attraverso resede di proprietà esclusiva(quello più a sud) oppure con accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., una camera da letto oltre resede anteriore antistante il soggiorno e resede laterale antistante la camera da letto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub. 5, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 3, R.C. €. 402,84.

LOTTO D

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile posto al piano primo fronte anteriore con accesso direttamente dalla strada comunale (quello più a nord) attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., una camera da letto con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto e resede al piano terra. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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. Si precisa che il subalterno 14 è comune anche alla unità immobiliare urbana ora descritta.

LOTTO E

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile, posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale (quello più a sud) ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, ripostiglio, bagno w.c., due camere da letto di cui quella minore con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto.

Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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.

LOTTO F

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie. L'immobile, posto al piano primo fronte posteriore rispetto alla strada comunale (quello più a nord) ed avente accesso da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14 attraverso resede di proprietà esclusiva e scala esterna, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, ripostiglio, bagno w.c., due camere da letto di cui quella minore con terrazzo. A ciò si aggiungono vani sottotetto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, 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. A ciò si aggiunge un garage con retrostante resede esclusivo posto sul fronte anteriore lato nord ed avente accesso da passo comune con altri indicato dal subalterno 13, rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9, particella 252 sub 10, piano T, categ. C/6, classe 2, mq. 12,00 R.C. €. 65,07.