

N° 5/10 R.F.

**TRIBUNALE DI PISA**

**UFFICIO DEI FALLIMENTI**

**ILL.MO SIG. GIUDICE**

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

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

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

**PERIZIA DEI BENI POSTI IN COMUNE DI CASCINA VIA DI  
MARCIANA E COMUNE DI VICOPISANO VIA V. VENETO**

***Premessa***

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

### ***Il Mandato***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ laboratorio al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano primo facenti parte di un maggior fabbricato posto in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, 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. €. 284,46, oltre a resede comune ai due subalterni rappresentato dalla particella 35 sub 12;

✓ quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena,

via Vittorio Veneto. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, nel foglio di mappa 25 particella 479 sub 2, quartiere popolare al piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. €. 131,23;

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

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

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

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

GNR MSM 65L14 G702E in rappresentanza della società fallita Immobiliare Gianluca s.r.l., dei soggetti che attualmente detengono le porzioni immobiliari e di tecnico di fiducia del C.T.U. che assisteva alle operazioni di consulenza.

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

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

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

immobiliari specializzate che operano in zona;

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

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

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

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

Altre fonti informative di riferimento sono state essenzialmente:

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

#### ***La Relazione***

Viene di seguito riportata la relazione definitiva di consulenza tecnica di stima dei beni immobili consistenti nella porzione centrale, da terra a tetto, del maggior



fabbricato di due piani da terra, destinata a laboratorio artigianale al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano superiore, in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, 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. €. 284,46, da cui si accede attraverso il resede comune ad entrambe le unità immobiliari contraddistinto dalla particella 35 sub. 21 (b.c.n.c.). Ed inoltre un quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, 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.

Il tutto contenente l'esposizione completa delle principali informazioni di base e lo svolgimento delle operazioni tecniche di consulenza condotte direttamente dal sottoscritto C.T.U.

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### ***Premessa***

Come in premessa riportato, con note numero 2259 di particolare in data 01.03.2010, numero 2348 di particolare in data 03.03.2010 e numero 1156 di particolare in data 05.03.2010 veniva trascritta rispettivamente presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Livorno e Pistoia, Servizio PP.II. la sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di Pisa del giorno 09.02.2010, a favore della massa dei creditori contro la Società Immobiliare Gianluca s.r.l., già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43,

attualmente con sede in Roma, via Barberini n. 31, avente ad oggetto l'attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., C.F. e P. I.V.A. 01569490509, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal 08.08.2008 con il numero 1211071, sopra quote e diritti dei beni immobili come segue (limitando l'elenco a quelli posti in Cascina, frazione Marciana, via di Marciana e Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, via V. Veneto), come segue:

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di porzione centrale, da terra a tetto, del maggior fabbricato di due piani da terra, destinata a laboratorio artigianale al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano superiore, in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, 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. €. 284,46, da cui si accede attraverso il resede comune ad entrambe le unità immobiliari contraddistinto dalla particella 35 sub. 21 (b.c.n.c.);



✓ intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di

Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Vittorio Veneto n.c. 33.  
Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, nel foglio di mappa 25 particella 479 sub 2, piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. €. 131,23.



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

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

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

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

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

- 2) *“Provveda, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo Racc. A-R al Curatore, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e perché quest’ultimo a sua volta inviti il fallito, i comproprietari (e gli eventuali detentori dell’immobile) a consentire la visita dell’immobile”*

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

- 3) *“Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del fallito e se sono di sua proprietà, secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l’ordine logico necessario per l’accertamento della proprietà”*

Risultano oggetto di espropriazione i seguenti beni immobili, così come rilevati nello stato di fatto dal sottoscritto C.T.U. ed accertati appartenere in tutto o in parte alla società IMMOBILIARE GIANLUCA s.r.l. già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43, attualmente con sede in Roma, via Barberini n. 31 (giusto verbale di assemblea del 5 agosto 2008 rep. N. 21788 ai rogiti del notaio Sannino di Poggibonsi, registrato all’Ufficio del Registro di Poggibonsi al n. 2118 in data 6 agosto 2008), avente ad oggetto l’attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., C.F. e P. I.V.A. 01569490509, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal 08.08.2008 con il numero 1211071 (Cfr. all. \*):

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di porzione centrale, da terra a tetto, del maggior fabbricato di due piani da terra, destinata a laboratorio artigianale al piano

terra e quartiere di tipo popolare al piano superiore, in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, 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. €. 284,46, da cui si accede attraverso il resede comune ad entrambe le unità immobiliari contraddistinto dalla particella 35 sub. 21 (b.c.n.c.);

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Vittorio Veneto n.c. 33. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, nel foglio di mappa 25 particella 479 sub 2, piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. €. 131,23.

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che il bene oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistente in un fondo ad uso laboratorio situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Barca di Noce n. 6 come sopra rappresentato era in conto a Panicucci Evelio, nato a Cascina il 15.04.1924 e Pretini Rina, nata a Pisa il 25.07.1924, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ . Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 26.07.2001 rep. 13396, trascritto a Pisa il 28.07.2001 al numero 7684 di particolare, veniva trasferito alla Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina per l'intera quota del diritto della piena proprietà (Cfr. all. \*).

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che il bene oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistente nella porzione centrale del fabbricato di

due piani da terra posto in comune di Cascina, frazione Marciana, allora rappresentato al catasto Fabbricati nel foglio 52 particella 48 sub 26 il laboratorio al piano terra e nel foglio di mappa 52 particella 48 sub 28 l'abitazione al piano primo, entrambe le unità immobiliari aventi accesso attraverso resede ad esse comune e rappresentato nel foglio di mappa 52 particella 35 sub 12, era in conto a Andreoni Giampiero, nato a San Godendo il 25.02.1942 e residente a San Benedetto a Settimo di Cascina via Macerata n. 67, in regime di separazione dei beni. Con atto di compravendita ai rogiti notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 04.02.2005 rep. n. 15033, trascritto a Pisa il giorno 05.02.2005 al numero 1308 di particolare (*Cfr.* all. \*) il bene di cui sopra veniva trasferito alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina per l'intera quota del diritto della piena proprietà. Con variazione del 11.04.2006 n. 4649.10/2006 in atti dal 11.04.2006, protocollo n. PI0043214, variazione per modifica identificativo e allineamento mappe, il subalterno 26 della particella 48 veniva soppresso e dava origine al subalterno 35 della particella 35. Con variazione del 11.04.2006 n. 4651.12/2006 in atti dal 11.04.2006, protocollo n. PI0043214, variazione per modifica identificativo e allineamento mappe, il subalterno 28 della particella 48 veniva soppresso e dava origine al subalterno 37 della particella 35.

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che il bene oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistente nella porzione del fabbricato di due piani da terra posto in comune di Vicopisano, frazione san Giovanni alla Vena e rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio 25 particella 479 sub 2, era in conto a Franchi Olga nata a Vicopisano il 15.11.1914. Con denuncia di successione di Franchi Olga deceduta il 19.04.1998, registrata il 17.10.1998 n. 307883 presso l'Ufficio del Registro di Pontedera, il bene veniva trasferito a Anguillesi Enrico

nato il 07.05.1939, Anguillesi Antonio nato il 22.11.1951 e Anguillesi Maria Rosa nata il 25.07.1953 ciascuno per la quota di 173 del diritto della piena proprietà. Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Paolo Ghiretti di Pontedera in data 09.12.1998 rep. n. 21666, trascritto a Pisa il 28.12.1998 al numero 12162 di particolare, il bene di cui sopra veniva trasferito a Di Salvia Giuseppe nato il 05.05.1934 per l'intera quota del diritto di usufrutto e Luciani Maria nata il 14.12.1921 per l'intera quota del diritto di nuda proprietà. Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 06.06.2001 rep. n. 13323, trascritto a Pisa il 07.06.2001 al numero 5554 di particolare, (Cfr. all. \*) il bene di cui sopra veniva trasferito alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina per l'intera quota del diritto della piena proprietà.

- 4) *“Descrivere i beni, oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”*

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

A) intera quota del diritto di piena proprietà di porzione centrale, da terra a tetto, del maggior fabbricato di due piani da terra, destinata a laboratorio artigianale al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano superiore, in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, via di Marciana. L'intero fabbricato è stato completamente

ristrutturato ad eccezione di detta porzione che si compone al piano terra di un ampio vano ad uso laboratorio artigianale, un piccolo disimpegno tre vani ad uso ufficio e deposito ed un piccolo wc con anti wc. Al piano primo sottotetto il quartiere di tipo popolare, privo di accesso dal basso, si compone di cucina, soggiorno, tre camere e due ripostigli. Costituisce pertinenza esclusiva (particella 35 subalterno 21) il cortile a sud avente larghezza pari al fronte della porzione di fabbricato in parola ed una profondità di ml. 11,75 nonché il piccolo resede a nord avente la stessa larghezza del fronte della porzione di fabbricato suddetto. L'accesso alle porzioni sopra descritte avviene dalla via di Marciana attraverso il passo comune rappresentato nel foglio 52 particella 35 sub 12, precisando che esso è un bene non censibile comune al subalterni 13, 16, 17, 18, 19 e 22 della particella 48, successivamente sostituiti dai subalterni 26, 27, 28, 29, 32 e 33 della particella 35 e che rappresentano sei quartieri. Con gli stessi atti di vendita di tre quartieri e con atti di rettifica degli altri tre (Cfr. all. \*) si costituisce su detto subalterno servitù di transito pedonale e carrabile a favore della porzione di fabbricato in parola e oggetto di stima da parte del C.T.U.



La porzione immobiliare in esame confina, nell'insieme, a nord con proprietà Carrano, ad est e sud con proprietà Andreoni Giampiero, e ad ovest con proprietà degli aventi causa della società Immobiliare Gianluca s.r.l., s.s.a.



Rappresentata la porzione all'Agazia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l., 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. €. 284,46 (Cfr. all. \*), da cui si accede attraverso il resede comune ad entrambe le unità immobiliari contraddistinto dalla particella 35 sub. 21 (b.c.n.c.).

**B)** intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Vittorio Veneto n.c. 33. Si compone di soggiorno-cucina, ripostiglio (attualmente adibito a cucinotto) camera e wc. L'accesso a detta unità immobiliare avviene direttamente dalla comunale via V. Veneto attraverso resede anteriore laterale e posteriore comune a tutti i subalterni della particella 479, resede che è delimitato ad ovest da via V. Veneto e ad est da via del Parco. Confina il quartiere di tipo popolare a nord con proprietà Anguillesi Nilo o suoi aventi causa, a sud con proprietà Balocchi o suoi aventi causa, ad ovest ed est da cortile a comune come sopra individuato, s.s.a.



Rappresentato il quartiere all'Agazia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l., nel

foglio di mappa 25 particella 479 sub 2, piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. € 131,23 (Cfr. all. \*).

-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, con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, il C.T.U. risponde nel merito precisando che, come si evince dai contratti di affitto acquisiti in data 21 settembre 2011 dal Curatore del Fallimento attraverso la Cancelleria del Tribunale, risulta che tutti i beni della fallita società sono affittati mediante due contratti, il primo (contratto di locazione) fra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora 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 (periodo della locazione nove anni dal 2 gennaio 2008 al 1° febbraio 2017 per un prezzo di annui € 30.000,00 ed il secondo (contratto di locazione e gestione) fra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora 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 (periodo della locazione sei anni da 1° settembre 2008 al 31 agosto 2015 per un prezzo di annui €. 35.000,00 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Nola (Cfr. all. \*).

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

*-domanda giudiziale e sequestri;*

*-atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione;*

*-convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

*-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)”*

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

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

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

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

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

**2)** Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 543 di particolare in data 8 febbraio 2005) a favore della Cassa di Risparmio di Pisa S.p.A. con sede in Pisa Piazza Dante n. 1 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 07.02.2005, rep. N. 15035/7011 per il credito totale di €. 800.000,00 di cui €. 400.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e precisamente sull’intera quota del diritto di piena proprietà del bene

posto in comune di Cascina oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

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

**4)** Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 3043 di particolare in data 9 luglio 2008) a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra contro Immobiliare Gianluca s.r.l., nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 9 luglio 2008 repertorio numero 1145, per il credito totale di €. 200.000,00 di cui €. 116.024,53 di capitale, su l'intera quota del diritto di nuda proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 sub 5, su l'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni posti in comune di Cascina e Vicopisano, oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

**5)** Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 3903 di particolare in data 15 settembre 2008) a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato e domicilio ipotecario eletto in Pisa, Lungarno Gambacorti 21 presso la Filiale Pisa 1 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Roma, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 9 settembre 2008 repertorio numero 1445, per il credito totale di €. 24.000,00 di cui €. 16.274,03 di

capitale, su l'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni posti in comune di Cascina e Vicopisano oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

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

-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 bene posto in comune di Cascina, frazione Marciana, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito modifiche o variazioni fatta eccezione per le opere relative al cambio di destinazione d'uso del piano terra per le quali in data 29.03.1986 prot. 1698 la proprietà ha richiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, concessione rilasciata in data 10.07.2002 con il numero 5660. Successivamente con DIA presentata in data 06.06.2002 prot. n. 471/2002 e successiva comunicazione di fine lavori presentata in data 10.11.2003 veniva realizzato un servizio igienico al piano terreno del laboratorio. Si precisa inoltre che nell'atto di trasferimento del bene alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. si stabiliva che l'acquirente avrebbe

dovuto provvedere a tamponare con muratura in blocchi termici tipo Poroton una porta al piano primo e due al piano terra al fine di separare quanto acquistato dal resto dei beni rimasti al venditore con obbligo a presentare regolare Dia al Comune di Cascina.

Sempre a carico dell'acquirente veniva affidata la costruzione della recinzione lungo i lati est e sud del cortile. Della redazione del progetto di cui sopra, comprendente anche la ristrutturazione dell'immobile oggetto di stima, ristrutturazione che prevedeva la realizzazione di due appartamenti uno al piano terra e l'altro al piano primo (Cfr. all. \*), veniva incaricato lo studio tecnico associato Triade di San Frediano a Settimo. I progetto non furono mai presentati al Comune di Cascina.

Il bene posto in comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, unitamente all'intero fabbricato, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito modifiche o variazioni fatta eccezione per le opere relative al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione per le quali in data 14.04.1978 la proprietaria signora Franchi Olga ha richiesto il rilascio della concessione edilizia per modifiche interne con cambio d'uso, ottenendo la concessione edilizia n. 2/1979 rilasciata in data 6 gennaio 1979, pratica n. 3048 anno 1978 (Cfr. all. \*).

-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, nell’intera quota del diritto di piena proprietà di porzione centrale, da terra a tetto, del maggior fabbricato di due piani da terra, posto in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, via di Marciana e di quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato ubicato in comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Vittorio Veneto.

## **PERIZIA DI STIMA**

### ***Descrizione***

Sono oggetto di stima i seguenti beni immobili:

A)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di porzione centrale, da terra a tetto, del maggior fabbricato di due piani da terra, destinata a laboratorio artigianale al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano superiore, in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, 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. €. 284,46, da cui si



accede attraverso il resede comune ad entrambe le unità immobiliari contraddistinto dalla particella 35 sub. 21 (b.c.n.c.);



**B)**- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Vittorio Veneto n.c. 33. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, nel foglio di mappa 25 particella 479 sub 2, piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. €. 131,23.



### ***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.

La porzione immobiliare posta in Marciana di Cascina rappresenta oggi l'unica porzione da terra a tetto di un ampio fabbricato ex colonico non ancora ristrutturata e si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione oltre che in condizioni di pericolo soprattutto per coloro che risiedono nelle porzioni di fabbricato adiacenti.



Il quartiere al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani da terra ubicato in San Giovanni alla Vena di Vicopisano si presenta in condizioni scadenti di manutenzione conservazione in quanto risulta privo di impianto di riscaldamento e di gas cittadino, oltre ad essere dotato di impianto elettrico non a norma.



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

**A)-** Immobile posto in Cascina, frazione Marciana

Superficie lorda dei fondi al piano terra mq. 132,00 con altezza interna netta pari a ml. 3,70 e volume v/p pari a mc. 514,00.

Superficie lorda del quartiere al primo piano sottotetto mq. 132,00 con altezza interna netta media pari a ml. 3,70 e volume v/p pari a mc. 514,00. Superficie della corte anteriore e posteriore di proprietà mq. 168,00 circa.

**B)-** Immobile posto in Vicopisano

Superficie lorda del quartiere al piano terra appartamento mq. 54,50, altezza netta interna ml. 2,70 ad eccezione del wc e ripostiglio che presentano altezza inferiore, volume v/p mc. 153,00.

#### ***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

✓ Porzione immobiliare al piano terra mq. 132,00 x coeff. 1,00	mq. 132,00
✓ Porzione immobiliare al piano primo mq. 132,00 x coeff. 1,00	mq. 132,00
✓ Resede a comune fra le due u.i.u. mq. 168,00 x coeff. 0,10	<u>mq. 16,80</u>
Sommano	mq. 280,80

##### Lotto B

✓ Appartamento popolare al piano terra mq. 54,50 x coeff. 1,00	mq. 54,50
--	-----------

#### ***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 pur rilevando che quello in Marciana risulta ovviamente libero da persone e cose in quanto totalmente inagibile.

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

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

Nel 2006 i prezzi sono cresciuti meno velocemente che in passato: infatti si registra che nelle città di medie dimensioni in un anno si è avuto mediamente l'aumento del 6,9% per le abitazioni usate ed il 6,2% per quelle nuove, segue il 5,6% per gli uffici, il 5,7% per i negozi e 6,1% per i capannoni industriali ed artigianali. Rallentamenti ulteriori si sono registrati nel 2007, sempre comunque con percettibili aumenti: il 4,0% per le abitazioni usate ed il 3,3% per quelle nuove, segue il 2,7% per gli uffici, il 2,8% per i negozi e 3,0% per i capannoni industriali. Per tutto il 2009, 2010 e 2011 sono stati invece registrati importanti abbassamenti, mediamente intorno al 3,5% annuo.

Il mercato italiano, rispetto ad una economia globale, è comunque considerato sempre più solido, maturo, a bassa volatilità e con un elevato indice di trasparenza e trova fondamento nella virtuosità strutturale delle famiglie italiane; queste, infatti,

sebbene con reddito più basso rispetto a quelle di altri paesi avanzati, sono tendenzialmente più ricche, perché proprietarie di immobili, limitatamente insolventi e molto propense al risparmio.

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

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

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

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

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

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

I tempi medi di vendita sono allineati nelle grandi aree a quelli delle città

intermedie e subiscono, in media, un leggero allungamento rispetto ad un anno fa. Per le abitazioni occorrono in media 4,3 – 4,4 mesi per essere vendute, per gli uffici 5,7 mesi, per i negozi 5,1 – 5,3 mesi, per i capannoni industriali 6,3 – 6,6 mesi ed infine per i posti auto 2,7 – 2,8 mesi.

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

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

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

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

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

Tale aspetto economico è stato determinato per via sintetica (costo base a metro cubo) e successivamente è stato opportunamente deprezzato per essere adeguato allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova il bene allo stato attuale (*stima a costo di costruzione deprezzato*). Con tale procedimento, dunque, il valore dell'immobile si ipotizza pari alla somma del costo di acquisizione dell'area di sedime, riferito all'attuale mercato delle aree fabbricabili nella località, dotata di concessione edilizia approvata, del costo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, al lordo di utile d'impresa, dei costi accessori costituiti dagli oneri finanziari, progettazione, direzione lavori, sicurezza in cantiere, collaudi, certificazioni, permessi e simili, oltre all'*equo profitto* dell'imprenditore.

### ***Riferimenti***

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

In base ad informazioni assunte in zona relative a immobili ad uso civile e di tipo popolare nel territorio del comune di Vicopisano, nuovi o rimessi completamente rimessi 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. 1.900,00-2.100,00.

Secondo l'ultimo "borsino" della FIMAA, pubblicato dall'Ascom-Confindustria, le quotazioni medie di mercato nel comune di Vicopisano, riferiti ad immobili nuovi o integralmente ristrutturati ed all'anno 2011, riportano valori variabili da un massimo di €/mq. 2.300,00 ad un minimo di €/mq. 2.000,00. Trattandosi di quartiere di tipo popolare il valore cala di circa il 25%.

Dalle tabelle tecniche elaborate dallo stesso Tamborrino per la stima di edifici non nuovi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, una età convenzionale di oltre 40 anni, uno stato scadente, una qualità medio-bassa, il coefficiente di deprezzamento per vetustà per l'immobile in esame si attesta intorno al valore di **0,60**.

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



costruzioni nuove.

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

Con analogo procedimento si attribuisce un valore di **€/mq. 700,00** di superficie ragguagliata al quartiere popolare posto in Marciana di Cascina.

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

#### **LOTTO NUMERO UNO**

Intera quota del diritto di piena proprietà di porzione centrale, da terra a tetto, del maggior fabbricato di due piani da terra, destinata a laboratorio artigianale al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano superiore, in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, 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. €. 284,46, da cui si accede attraverso il resede comune ad entrambe le unità immobiliari contraddistinto dalla particella 35 sub. 21 (b.c.n.c.)

*- 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. 280,80 x €/mq. 700,00 €. 196.560,00

- *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. 60,00 comprensivo del sedime ad uso privato.

mc. 1.028,00 x €/mc. 60,00 = €. 61.680,00

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

Provvigioni di acquisto e spese notarili	4%
Interessi passivi al 4% per 2 anni	8%
Profitto imprenditoriale e spese generali	<u>6%</u>
Sommano	18%
€. 61.680,00 x 0,18	€. 11.102,00

*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 1.028,00 x €/mc 15,00	€. 15.420,00
--------------------------	--------------

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

Interessi passivi al 4% per 12 mesi	4%
Profitto imprenditoriale e spese generali	<u>6%</u>
Sommano	10%
€. 15.420,00 x 0,10	€. 1.542,00

*E) Costo della costruzione*

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

mc. 1.028,00 x €/mc. 300,00 =	€. 308.400,00
-------------------------------	---------------

*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%
€ 308.400,00 x 0,16	<u>€ 49.344,00</u>
Totale	€ 447.488,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita di oltre cinquanta anni ed attualmente è totalmente inagibile, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 55% (coeff. di deprezzamento pari a 0,45) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

$$€ (447.488,00 - 61.680,00) \times 0,45 + 61.680,00 = € 235.293,00$$

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 € 215.926,50 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 216.000,00**

(diconsi euro duecentosedicimila/00).

### **LOTTO NUMERO DUE**

Intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Vittorio Veneto n.c. 33. Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, nel foglio di mappa 25 particella 479 sub 2, piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. € 131,23.

- *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. 54,50 x €/mq. 1.000,00 €. 54.500,00

- *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. 80,00.

mc. 153,00 x €/mc. 70,00 = €. 12.240,00

*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%

€. 12.240,00 x 0,18 €. 2.203,20

*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 153,00 x €/mc 15,00 €. 2.295,00

*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%

€. 2.295,00 x 0,10 €. 229,50

*E) Costo della costruzione*

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la

consistenza si assume in €/mc 300,00 e pertanto:

$$\text{mc. 153,00} \times \text{€/mc. 300,00} = \text{€. 45.900,00}$$

*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>
Somma	16%
€. 45.900,00 x 0,16	<u>€. 7.344,00</u>
Totale	€. 70.211,70

Poiché l'immobile in esame ha una vita di oltre cinquanta anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 40% (coeff. di deprezzamento pari a 0,60) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

$$\text{€. (70.211,70 - 12.240,00) x 0,60 + 12.240,00} = \text{€. 47.023,00}$$

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 €. 50.761,50 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 51.000,00**

(diconsi euro cinquantunomila/00).

- 11) "Dica il C.T.U. se l'immobile oggetto della procedura di fallimento risulta dotato di impianti e quali e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n.

*37/08. Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs n. 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici”.*

Secondo quanto previsto dal D.M. Sviluppo Economico 37/2008 art. 13 in materia di sicurezza degli impianti, l'impresa costruttrice (se trattasi di immobile nuovo o ristrutturato) o il proprietario, al momento della vendita, deve dichiarare la conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza degli impianti elettrici, nonché gli impianti per l'automazione dei cancelli, gli impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere, gli impianti di riscaldamento, quelli di climatizzazione se realizzati, gli impianti idrici e sanitari, gli impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione, ventilazione ed aerazione dei locali secondo quanto precisato all'art. 1 del citato Decreto Ministeriale. Oltre a ciò, al momento del trasferimento dell'immobile, il venditore deve consegnare all'acquirente oltre alle predette dichiarazioni di conformità a firma dei soggetti indicati dalla legge, i libretti di uso e manutenzione e tutta la documentazione tecnica ed amministrativa dei sopra riportati impianti.

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

garantire una sufficiente classe energetica.

- 12) *“Provveda inoltre:*

*a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;*

*b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'U.T.E.;*

*c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;*

*d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;*

*e) a descrivere i beni su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto:

- ad eseguire fotografie in formato digitale (Cfr. all. \*);

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

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

- 13) *“Fornisca infine il numero di codice fiscale del fallito”*

La Società IMMOBILIARE GIANLUCA s.r.l. già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43, attualmente con sede in Roma,



via Barberini n. 31, avente ad oggetto l'attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., ha il seguente C.F. e P. I.V.A. 01569490509 ed è iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal 08.08.2008 con il numero 1211071.

- 14) *“Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso”.*

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

### **CONCLUSIONI**

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

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

Pisa, lì 21 febbraio 2012

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello



**ALLEGATO N° \***

**LOTTO NUMERO UNO**

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di porzione centrale, da terra a tetto, del maggior fabbricato di due piani da terra, destinata a laboratorio artigianale al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano superiore, in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, via di Marciana. L'intero fabbricato è stato completamente ristrutturato ad eccezione di detta porzione che si compone al piano terra di un ampio vano ad uso laboratorio artigianale, un piccolo disimpegno tre vani ad uso ufficio e deposito ed un piccolo wc con anti wc. Al piano primo sottotetto il quartiere di tipo popolare, privo di accesso dal basso, si compone di cucina, soggiorno, tre camere e due ripostigli. Costituisce pertinenza esclusiva (particella 35 subalterno 21) il cortile a sud avente larghezza pari al fronte della porzione di fabbricato in parola ed una profondità di ml. 11,75 nonché il piccolo resede a nord avente la stessa larghezza del fronte della porzione di fabbricato suddetto. L'accesso alle porzioni sopra descritte avviene dalla via di Marciana attraverso il passo comune rappresentato nel foglio 52 particella 35 sub 12, precisando che esso è un bene non censibile comune al subalterni 13, 16, 17, 18, 19 e 22 della particella 48, successivamente sostituiti dai subalterni 26, 27, 28, 29, 32 e 33 della particella 35 e che rappresentano sei quartieri. Con gli stessi atti di vendita di tre quartieri e con atti di rettifica degli altri tre si costituisce su detto subalterno servitù di transito pedonale e carrabile a favore della porzione di fabbricato in parola e oggetto di stima da parte del C.T.U. La porzione immobiliare in esame confina, nell'insieme, a nord con proprietà Carrano, ad est e sud con proprietà Andreoni Giampiero, e ad ovest con proprietà degli aventi causa della società Immobiliare Gianluca s.r.l., s.s.a. Rappresentata la

porzione all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l., 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. €. 284,46, da cui si accede attraverso il resede comune ad entrambe le unità immobiliari contraddistinto dalla particella 35 sub. 21 (b.c.n.c.).

## **LOTTO NUMERO DUE**

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Vittorio Veneto n.c. 33. Si compone di soggiorno-cucina, ripostiglio (attualmente adibito a cucinotto) camera e wc. L'accesso a detta unità immobiliare avviene direttamente dalla comunale via V. Veneto attraverso resede anteriore laterale e posteriore comune a tutti i subalterni della particella 479, resede che è delimitato ad ovest da via V. Veneto e ad est da via del Parco. Confina il quartiere di tipo popolare a nord con proprietà Anguillesi Nilo o suoi aventi causa, a sud con proprietà Balocchi o suoi aventi causa, ad ovest ed est da cortile a comune come sopra individuato, s.s.a.

Rappresentato il quartiere all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l., nel foglio di mappa 25 particella 479 sub 2, piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. €. 131,23.