

N° 5/10 R.F.

integrazione perizia del 15 febbraio 2011

**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., 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. 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 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 BENI IN CASCINA VIA RENZO GIUSTI IN SEGUITO**

**ALLA ACQUISIZIONE DEI CONTRATTI DI AFFITTO**

***Premessa***

Il sottoscritto C.T.U. con propria relazione depositata in data 15 febbraio 2011, procedeva alla stima dei beni immobili posti in Cascina, in tutto e in parte appartenenti alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. consistenti in:

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di 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;

✓ intera quota del diritto di piena proprietà (appartamento al piano primo e laboratorio) ed intera quota del diritto di nuda proprietà (appartamento al piano terra) di fabbricato civile di due piani da terra composto di due unità immobiliari oltre un fabbricato adiacente ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto 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 5, abitazione

civile con annessa centrale termica, categ. A/2 classe 2, vani 5,5, R.C. €. 440,28, subalterno 4, categ. C/3, classe 2, mq. 81,00, R.C. €. 242,58, cui si aggiunge il subalterno 6 (resede) quale B.N.C. comune ai sub. 3, 4 e 5 a partita speciale A.

In data 21 settembre 2011 il C.T.U. riceveva dal Curatore del Fallimento attraverso la Cancelleria del Tribunale i contratti di affitto dei beni appartenenti alla società fra cui quelli posti in Cascina, via R. Giusti e pertanto si rendeva necessario un aggiornamento di perizia di stima.

### ***Aggiornamenti di perizia***

In risposta al quesito numero 5 il C.T.U. accertava, durante le visite di sopralluogo, presente il Curatore del fallimento in epigrafe, quanto segue:

- a) Il fabbricato unifamiliare posto in via Renzo Giusti n. 148, appartenente per l'intero alla fallita società, viene utilizzato dal signor Massimiliano Igneri che ivi risiede con la propria famiglia. A richiesta del C.T.U. di esibire un eventuale contratto di affitto stipulato con la società fallita, non è stato consegnato alcun documento.
- b) Il quartiere posto al piano terra del fabbricato bifamiliare posto in via Renzo Giusti n. 142, 144 e 146, appartenente alla società per la intera quota del diritto della nuda proprietà, è occupato dai genitori del signor Massimiliano Igneri in virtù del diritto di usufrutto spettante alla madre Gelli Giovanna.
- c) Il quartiere posto al primo piano di detto fabbricato civile, appartenente per l'intero alla fallita società, viene utilizzato dal signor Leonardo Igneri che ivi risiede con la propria famiglia.
- d) Infine il fabbricato ad uso laboratorio artigianale ad un sol piano da terra, appartenente per l'intero alla fallita società, risulta libero da persone e cose ormai da tempo.

A richiesta del C.T.U. di esibire un eventuale contratto di affitto stipulato con la società fallita, non è stato consegnato alcun documento.

Nella determinazione del valore degli immobili, il C.T.U. ha pertanto già provveduto a valutare gli stessi nelle condizioni in cui di fatto sono stati rilevati, fatta eccezione per il fabbricato ad uso laboratorio, rilevato libero da persone e cose che, dato il valore piuttosto minimale, non ritiene di dover aggiornare. Infine nel calcolo il C.T.U. ha ovviamente detratto il valore dell'usufrutto appartenente alla signora Gelli Giovanna. Pertanto si confermano i valori così come stimati nella precedente perizia di stima.

Ciò che invece occorre rilevare e che emerge dalla lettura di due contratti di locazione su tutti i beni della fallita società il primo (contratto di locazione) fra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd società di diritto inglese con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK iscritta alla Company House n. 5728462 ed attribuzione di codice fiscale 06122561217 (periodo della locazione nove anni dal 2 gennaio 2008 al 1° febbraio 2017 per un prezzo di annui €. 30.000,00 ed il secondo (contratto di locazione e gestione) fra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd società di diritto inglese con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK iscritta alla Company House n. 5728462 ed attribuzione di codice fiscale 06122561217 (periodo della locazione sei anni da 1° settembre 2008 al 31 agosto 2015 per un prezzo di annui €. 35.000,00 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Nola, sono almeno tre incongruenze:

- il secondo contratto di locazione non cita in alcun modo il medesimo contratto sugli stessi beni stipulato otto mesi prima;
- non emerge in alcun modo che la Immobiliare Gianluca s.r.l., nello specifico caso degli immobili posti in Cascina, via R. Giusti, non può locare l'appartamento posto

al piano terra della palazzina bifamiliare in quanto possiede solo il diritto della nuda proprietà;

- entrambi i contratti di affitto non riproducono in alcun modo, sia per i beni di Cascina che per tutti gli altri, quanto di fatto rilevato dal C.T.U., alla presenza del Curatore del Fallimento.

### ***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 28 novembre 2011

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello