

N° 5/10 R.F.

integrazione e rettifica perizia del 4 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., 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 E RETTIFICA BENI IN CASCINA VIA RENZO GIUSTI

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 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 del 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. 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;

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 di consulenza tecnica di stima dei beni immobili consistenti in un fabbricato civile composto da un'unica unità



immobiliare posto in Cascina (PI) via Renzo Giusti n. 148, un fabbricato civile di

due piani da terra composto da due unità immobiliari oltre un fabbricato adiacente ad un sol piano da terra ad uso laboratorio, posti in Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146 contenente l'esposizione completa delle principali informazioni di base e lo svolgimento delle operazioni di consulenza.



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 Cascina via Renzo Giusti):

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di fabbricato civile a piani sfalsati composto da un'unica unità immobiliare ed 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 e 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 al piano primo 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 al piano terra 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.

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 Pisa, 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 Pisa, Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Cascina (Cfr. all. da 1 a 9).

- 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 parzialmente svolte per tutti gli immobili e regolarmente effettuate per quelli oggetto della perizia stralcio.

- 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. 19):

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di fabbricato civile a piani sfalsati composto da un'unica unità immobiliare ed 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, cui si aggiunge il subalterno 6 (resede posteriore) quale area urbana (*Cfr.* all. 5, 6);

✓ 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 e 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 al piano primo con annessi ripostigli sul retro e attualmente non più esistenti, 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 al piano terra 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 (*Cfr.* all. 7, 8, 9).

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che i beni oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistenti nel fabbricato unifamiliare ubicato in Cascina (PI) via Renzo Giusti n. 148, già rappresentato al Catasto Fabbricati di Cascina nel foglio di mappa 22 particella 442 subalterni 1, 2 e 4 erano in conto a Di

Sacco Ardenaco nato a Pisa in data 23 gennaio 1931. Con atto di compravendita in data 31 marzo 2004 rep. N. 14573 ai rogiti del notaio Piacentino Forziati di Cascina, trascritto a Pisa in data 07.04.2004 al numero 4331 di particolare i beni di cui sopra venivano trasferiti alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI). Successivamente venivano soppressi i subalterni 1, 2 e 4 ed originati i sub 6 e 7 come sopra rappresentati (Cfr. all. 1, 2, 3).

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che i beni oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistenti nel fabbricato civile di due piani da terra e 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 nel foglio di mappa 22 particella 445 subalterni 3, 4, 5 (cui si aggiungerebbe, per la precisione, il subalterno 6 quale B.N.C. comune ai sub. 3, 4 e 5 a partita speciale A) erano in conto a Igneri Enzo nato a Cascina il giorno 18.09.1931. Con denuncia di successione in data 16.10.2001 numero 22/967 presso l'Ufficio del Registro di Pontedera di Igneri Enzo deceduto il 02.07.2001 i beni di cui sopra venivano trasferiti ai signori Gelli Giovanna nata a Cascina il 10.02.1931, Igneri Massimiliano nato a Pisa il 14.07.1965 e Igneri Leonardo nato a Cascina in data 13.08.1969, ciascuno per la quota di 1/3 del diritto della piena proprietà.

Con atto di donazione accettata ai rogiti del notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 13.05.2002 rep. N. 13775, trascritto a Pisa in data 15.05.2002 al numero 6270 di particolare, parte dei beni di cui sopra e precisamente il quartiere rappresentato nel foglio di mappa 22 particella 445 subalterno 5, limitatamente alla quota parziale di 2/3 appartenente a Igneri Leonardo e Igneri Massimiliano ciascuno per 1/3 e limitatamente al solo diritto di usufrutto (rimanendo ai medesimi il diritto

della nuda proprietà per la quota di 1/3 ciascuno) veniva trasferita a Gelli Giovanna come sopra generalizzata. Pertanto a tale data i beni sopra indicati risultano così distribuiti:

Gelli Giovanna:

particella 443 sub 3 quota di 1/3 del diritto della piena proprietà;

particella 445 sub 4 quota di 1/3 del diritto della piena proprietà;

particella 445 sub 5 quota di 1/3 del diritto della piena proprietà e quota di 2/3 del diritto di usufrutto.

Igneri Massimiliano:

particella 443 sub 3 quota di 1/3 del diritto della piena proprietà;

particella 445 sub 4 quota di 1/3 del diritto della piena proprietà;

particella 445 sub 5 quota di 1/3 del diritto della nuda proprietà.

Igneri Leonardo:

particella 443 sub 3 quota di 1/3 del diritto della piena proprietà;

particella 445 sub 4 quota di 1/3 del diritto della piena proprietà;

particella 445 sub 5 quota di 1/3 del diritto della nuda proprietà.

Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 13.05.2002 rep. N. 13775, trascritto a Pisa in data 15.05.2002 al numero 6271 di particolare, i beni di cui sopra e precisamente foglio di mappa 22 particella 445 subalterni 3, 4, 5 (cui si aggiungerebbe, per la precisione, il subalterno 6 quale B.N.C. comune ai sub. 3, 4 e 5 a partita speciale A) i sopradetti Gelli Giovanna, Igneri Massimiliano e Igneri Leonardo trasferiscono alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina (PI) le seguenti quote e diritti dei beni ad essi appartenenti:

particella 443 sub 3 intera quota del diritto di piena proprietà;

particella 443 sub 4 intera quota del diritto di piena proprietà;

particella 443 sub 5 intera quota del diritto di nuda proprietà.

Resta pertanto alla Gelli Giovanna l'intera quota del diritto di usufrutto sul bene rappresentato dalla particella 443 sub 5 (Cfr. all. 1, 2, 3).

- 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 fabbricato civile di tipo singolo, a più piani sfalsati composto da un'unica unità immobiliare con resede di terreno circostante in proprietà esclusiva alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. ed ubicato in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n. 148.



Si compone di un piano seminterrato ove si sviluppano, su due quote e precisamente ml. 2,00 e 2,50, più locali di sgombero e servizi, un piano terra rialzato con altezza netta ml. 3,05 destinato a zona giorno che interessa la sola porzione anteriore del fabbricato, un piano primo con altezza netta ml. 3,00 destinato a zona notte e precisamente tre camere e servizi e che interessa la sola porzione posteriore del fabbricato ed infine un piano sottotetto altezza media 1,90 per un locale e 1,30 per un altro che interessa la sola porzione nord del fabbricato ove sono ricavati due locali sottotetto non abitabili secondo le norme edilizie e di igiene. Gli accessi ai vari piani avvengono attraverso scala interna in posizione pressoché baricentrica rispetto al fabbricato medesimo.



Tutto intorno al fabbricato si sviluppa un resede di terreno ad uso esclusivo destinato prevalentemente a giardino.

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, cui si aggiunge il subalterno 6 (resede posteriore) quale area urbana.

Confina a sud con altro bene di proprietà della società Immobiliare Gianluca di cui al punto successivo, ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, s.s.a.

✓ Intera quota del diritto di piena proprietà appartenente, come detto, alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. (appartamento al piano primo), intera quota del diritto di nuda proprietà appartenente alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. (appartamento al piano terra) di fabbricato civile di due piani da terra e composto di due unità immobiliari distinte (ciascuna per piano) oltre all'intera quota del diritto di piena proprietà appartenente alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di un fabbricato adiacente ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146.

Il quartiere posto al piano terra del fabbricato civile avente altezza netta interna di ml. 2,80, si compone di vano ingresso, ampia cucina, sala doppia, disimpegno notte, ripostiglio sottoscala, due ampie camere da letto, bagno e locale di servizio con accesso dall'esterno.



Il quartiere posto al piano primo, con accesso direttamente da scala esterna oppure da scala interna dall'appartamento al piano terra al quale è pertanto collegato, ha altezza netta interna di ml. 2,80 e comprende ingresso-disimpegno, tinello, cucina, sala, disimpegno notte, tre camere da letto e bagno, oltre ampia terrazza.

Al quartiere al piano primo sono assegnati ripostigli posti sul retro del fabbricato e demoliti di recente.

A sud del fabbricato civile ed arretrato rispetto alla strada si sviluppa un fabbricato ad uso laboratorio artigianale ad un sol piano da terra con altezza netta pari a ml. 3,20 e composta da unico vano di forma rettangolare.



Tutto intorno ai due fabbricati si sviluppa un resede di terreno esclusivo destinato prevalentemente a giardino.

Rappresentati i beni all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 445 subalterno 3 abitazione civile al piano primo con annessi ripostigli posti sul fronte posteriore del lotto ed attualmente demoliti, 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 al piano terra 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. Confinato l'intero lotto ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, a nord con beni della fallita società di cui al punto precedente, s.s.a.

-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”.

Il fabbricato unifamiliare posto in via Renzo Giusti n. 148 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.

Il quartiere posto al piano terra del fabbricato bifamiliare posto in via Renzo Giusti n. 142, 144 e 146 è occupato dai genitori del signor Massimiliano Igneri per diritto di usufrutto spettante alla madre Gelli Giovanna. Il quartiere posto al primo piano di detto fabbricato civile viene utilizzato dal signor Leonardo Igneri che ivi risiede con la propria famiglia. Infine il fabbricato ad uso laboratorio artigianale ad un solo piano da terra 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.

-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, 2, 3) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa al n. 2259 di particolare in data 1 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, 2, 3) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa al n. 13633 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 ad essa spettanti ed in particolare alla abitazione di tipo civile posta in Cascina, via Giusti n. 148, già rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 22 particella 442 sub 1 e 2 (successivamente soppressi e sostituiti dal sub 7) e per il diritto di piena proprietà.

Verbale di pignoramento immobiliare (Cfr. all. 1, 2, 3) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa al n. 6875 di particolare in data 15 giugno 2009 a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., contro Gelli Giovanna come sopra generalizzata, proveniente da atto giudiziario del Tribunale di Pisa in data 21.05.2009 repertorio numero 2157, relativamente a beni ad essa spettanti ed in particolare alla abitazione di tipo civile posta in Cascina, via Giusti n. 142, rappresentata al catasto fabbricati nel foglio di mappa 22 particella 445 sub. 5 e per il diritto di usufrutto.

-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 Pisa a carico della società immobiliare Gianluca s.r.l. come sopra generalizzata (Cfr. all. 1, 2, 3, 4), 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 1031 di particolare in data 21 marzo 2002) a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra Piazza dei Priori n. 16/18 contro Igneri Massimiliano, Igneri Leonardo e Gelli Giovanna, debitore non datore di ipoteca Immobiliare Gianluca s.r.l., nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 20.03.2002, rep. N. 13705 per il credito totale di €. 620.000,00 di cui €. 310.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà dei medesimi e precisamente sull'intera quota del diritto di piena proprietà di parte dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 subalterni 3, 4, 5.

2) Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 1668 di particolare in data 8 aprile 2004) a favore della Cassa di Risparmio di Pisa S.p.A. con sede in Pisa Piazza Dante n. 1 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 07.04.2004, rep. N. 14592 per il credito totale di €. 800.000,00 di cui €. 400.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e precisamente sull'intera quota del diritto di piena proprietà di parte dei

beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 442 subalterni 1 e 2.

3) Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 3757 di particolare in data 29 luglio 2006) a favore della Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze e domicilio ipotecario in Cascina (PI) via Tosco Romagnola n. 1270 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. e Gelli Giovanna nata a Cascina il 10.02.1931, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 24.07.2006, per il credito totale di €. 2.200.000,00 di cui €. 1.100.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà dei medesimi ed in particolare sull'intera quota del diritto di piena proprietà appartenente alla Immobiliare Gianluca s.r.l. di parte dei beni oggetto della presente stima e precisamente foglio 22 particella 445 sub 3 e 4, diritto di nuda proprietà appartenente alla immobiliare Gianluca s.r.l. al foglio 22 particella 445 sub 5, diritto di usufrutto appartenente alla signora Gelli Giovanna al foglio 22 particella 445 sub 5.

4) Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 4309 di particolare in data 14 settembre 2006) a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca Piazza San Giusto n. 10 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 13.09.2006, rep. N. 15805/7637 per il credito totale di €. 400.000,00 di cui €. 200.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e precisamente sull'intera quota del diritto di piena proprietà di parte dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 442 subalterni 1 e 2.

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

2008) a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra contro Immobiliare Gianluca s.r.l., nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 9 luglio 2008 repertorio numero 1145, per il credito totale di €. 200.000,00 di cui €. 116.024,53 di capitale, su l'intera quota del diritto di nuda proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 sub 5, su l'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 sub 3 e 4, su l'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 442 sub 6 e 7;

6) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 3044 di particolare in data 9 luglio 2008) a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra contro Gelli Giovanna e Centro Programmazione Gelli di Igneri Massimiliano & C. s.n.c., nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 9 luglio 2008 repertorio numero 1146, per il credito totale di €. 150.000,00 di cui €. 96.343,59 di capitale, su l'intera quota del diritto di usufrutto appartenente a Gelli Giovanna dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 sub 5;

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

presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 sub 3 e 4 (non viene riportata la nuda proprietà della 445 sub 5) e foglio 22 particella 442 sub 7;

8) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 5945 di particolare in data 30 dicembre 2008) a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. con sede in Arezzo e domicilio ipotecario eletto in Pisa, Vicolo Toscanelli n. 4 presso studio Bechini contro Immobiliare Gianluca s.r.l., nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 15 dicembre 2008 repertorio numero 1450, per il credito totale di €. 90.000,00 di cui €. 70.000,00 di capitale, su l'intera quota del diritto di nuda proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 sub 5 oltre che su l'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente stima da parte del C.T.U. e precisamente foglio 22 particella 445 sub 3 e 4 e foglio 22 particella 445 sub 7;

-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 fabbricato bifamiliare ubicato in via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146 non è abusivo, contemplando nel tempo le autorizzazioni, nulla osta e concessioni edilizie rilasciate dalle Autorità Competenti, pur rilevando che la costruzione del fabbricato è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Con domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 47/85 mod D1 n. 0164935708 presentata al Comune di Cascina dal signor Enzo Ignéri in data 30.08.1986 protocollo n. 3164 si provvedeva a denunciare la costruzione abusiva di fabbricato ad un sol piano da

terra ad uso laboratorio artigianale. Seguiva concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n. 1912 rilasciata in data 02.03.1993 pratica n. 3164 (*Cfr.* all. 10).

Con domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 47/85 mod D2 n. 0164935708 presentata al Comune di Cascina dal signor Enzo Igneri in data 30.08.1986 protocollo n. 3164 si provvedeva a denunciare il cambio d'uso abusivo della unità immobiliare al piano terra del fabbricato di due piani da terra da civile abitazione a laboratorio artigianale. Seguiva concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n. 1913 rilasciata in data 02.03.1993 pratica n. 3164. Seguiva infine certificato di agibilità ad uso laboratorio artigianale in data 28.09.1993 (*Cfr.* all. 11).

Con domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 47/85 mod A n. 0765674505 presentata al Comune di Cascina dal signor Enzo Igneri in data 31.03.1987 protocollo n. 142 si provvedeva a denunciare si provvedeva a denunciare la costruzione abusiva di fabbricato ad un sol piano da terra destinato a vani ad uso ripostigli e forno di pertinenza del fabbricato abitativo. Seguiva concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n. 1914 rilasciata in data 02.03.1993 pratica n. 4257 (*Cfr.* all. 12).

Con concessione edilizia n. 246/1998 in data 17.06.1998 la proprietà rappresentata dal signor Enzo Igneri veniva autorizzata dal Comune di Casina alla esecuzione delle opere di ristrutturazione della porzione del fabbricato di due piani da terra e precisamente del piano terra con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a civile abitazione. Seguiva la comunicazione di fine lavori in data 28.05.2001 (*Cfr.* all. 16).

Con concessione edilizia n. 856/1999 in data 07.06.2000 la proprietà rappresentata dal signor Enzo Igneri veniva autorizzata dal Comune di Casina alla esecuzione delle opere di riqualificazione dei locali ad uso ripostiglio e forno posti sul retro del

fabbricato principale (Cfr. all. 17). Il progetto di riqualificazione non prevedeva certamente la totale demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato che, allo stato attuale, con concessione edilizia fra l'altro scaduta e non più rinnovata, risulta totalmente demolito.

Lo stato dei luoghi, così come rappresentato nelle planimetrie catastali è conforme allo stato legittimo ad eccezione di quanto appena riportato.

Il fabbricato unifamiliare posto in via Renzo Giusti n. 148 è stato costruito in forza del nulla osta rilasciato dal Comune di Cascina al signor Di Sacco Ardenaco in data 25.06.1968 pratica n. 220/1968 (Cfr. all. 13). Dalla documentazione grafica si rileva un piano terra destinato a garage, disimpegno e ripostiglio, piano terra rialzato destinato a cucina, disimpegno e pranzo, piano primo destinato a disimpegno, tre camere e bagno, oltre terrazzi su due lati. Segue un cambio d'uso al piano terra del garage a laboratorio di falegnameria e la realizzazione di una scala che dalla zona notte conduce alla soffitta. Di ciò il C.T.U. non ha trovato la documentazione presentata presso il Comune di Cascina.

Con D.I.A. presentata a nome di Massimiliano Igneri in qualità di Amministratore Unico della Immobiliare Gianluca s.r.l., pratica edilizia n. 126/06 protocollo di arrivo in data 03.03.2006 (Cfr. all. 14) si provvedeva a denunciare opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne. Dagli elaborati grafici riportanti lo "stato attuale" si evince quanto sopra riportato e precisamente il laboratorio ad uso falegnameria al piano terra, la scala di accesso alla zona notte che conduce al sottotetto non abitabile. Dagli elaborati grafici dello "stato di progetto" si rileva invece una maggiore consistenza al piano terra destinato a locali di sgombero, invariata la zona giorno mentre la zona notte prevede la realizzazione di un secondo bagno all'interno di una camera: Invariato il sottotetto.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto sopra descritto. Attualmente l'immobile si compone di un piano seminterrato ove si sviluppano, su due quote e precisamente ml. 2,00 e 2,50, più locali di sgombero e servizi, un piano terra rialzato con altezza netta ml. 3,05 destinato a zona giorno che interessa la sola porzione anteriore del fabbricato, un piano primo con altezza netta ml. 3,00 destinato a zona notte e precisamente tre camere e servizi e che interessa la sola porzione posteriore del fabbricato ed infine un piano sottotetto altezza media 1,90 per un locale e 1,30 per un altro che interessa la sola porzione nord del fabbricato ove sono ricavati due locali sottotetto non abitabili secondo le norme edilizie e di igiene.

-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 fabbricato civile di tipo singolo, a più piani sfalsati composto da un'unica unità immobiliare con resede di terreno circostante in proprietà esclusiva ed ubicato in Cascina (PI), via R. Giusti n. 148.

✓ Intera quota del diritto di piena proprietà (appartamento al piano primo) ed intera quota del diritto di nuda proprietà (appartamento al piano terra) di fabbricato civile di due piani da terra e composto di due unità immobiliari distinte oltre intera quota del diritto di piena proprietà di un fabbricato adiacente ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146.

PERIZIA DI STIMA

Descrizione

Sono oggetto di stima i seguenti beni immobili:

A)- Intera quota del diritto della piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di fabbricato civile di tipo singolo, a più piani sfalsati composto da un'unica unità immobiliare con resede di terreno circostante in proprietà esclusiva ed ubicato in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n. 148.

Si compone di un piano seminterrato ove si sviluppano, su due quote e precisamente ml. 2,00 e 2,50, più locali di sgombero e servizi, un piano terra rialzato con altezza netta ml. 3,05 destinato a zona giorno che interessa la sola porzione anteriore del fabbricato, un piano primo con altezza netta ml. 3,00 destinato a zona notte e precisamente tre camere e servizi e che interessa la sola porzione posteriore del fabbricato ed infine un piano sottotetto altezza media 1,90 per un locale e 1,30 per un altro che interessa la sola porzione nord del fabbricato ove sono ricavati due locali sottotetto non abitabili secondo le norme edilizie e di igiene. Gli accessi ai vari piani avvengono attraverso scala interna in posizione

pressoché baricentrica rispetto al fabbricato medesimo. Tutto intorno al fabbricato principale si sviluppa un resede di terreno ad uso esclusivo destinato prevalentemente a giardino. 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, cui si aggiunge il subalterno 6 (resede posteriore) quale area urbana.

Confina a sud con altro bene di proprietà della società Immobiliare Gianluca di cui al punto successivo, ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, s.s.a.

B)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento al piano primo facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra con adiacente fabbricato ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146. Il quartiere posto al piano primo, con accesso direttamente da scala esterna oppure da scala interna dall'appartamento al piano terra al quale è pertanto collegato, ha altezza netta interna di ml. 2,80 e comprende ingresso-disimpegno, tinello, cucina, sala, disimpegno notte, tre camere da letto e bagno, oltre ampia terrazza. Al quartiere al piano primo sono assegnati ripostigli posti sul retro del fabbricato e demoliti di recente. Tutto intorno ai due fabbricati (civile ed artigianale) si sviluppa un resede di terreno esclusivo destinato prevalentemente a giardino. Rappresentato il bene all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 445 subalterno 3 abitazione civile al piano primo con annessi ripostigli posti sul fronte posteriore del lotto ed attualmente demoliti, categ. A/2 classe 3, vani 7,5, R.C. €. 809,55, cui si aggiunge il subalterno 6 (resede) quale B.N.C. comune ai sub. 3, 4 e 5 a partita speciale A. Confinato l'intero lotto ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, a

nord con beni della fallita società di cui al punto precedente, s.s.a.

C)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di fabbricatino ad uso laboratorio artigianale ad un sol piano da terra con altezza netta pari a ml. 3,20 e composta da unico vano di forma rettangolare e posto a sud del fabbricato civile ed arretrato rispetto alla strada, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146. Tutto intorno ai due fabbricati (civile ed artigianale) si sviluppa un resede di terreno esclusivo destinato prevalentemente a giardino. Rappresentato il bene all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 445 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. Confinato l'intero lotto ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, a nord con beni della fallita società di cui al punto precedente, s.s.a.

D)- Intera quota del diritto di nuda proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento al piano terra facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra con adiacente fabbricato ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146. Il quartiere posto al piano terra, con accesso direttamente da resede interno a comune, avente altezza netta interna di ml. 2,80, si compone di vano ingresso, ampia cucina, sala doppia, disimpegno notte, ripostiglio sottoscala, due ampie camere da letto, bagno e locale di servizio con accesso dall'esterno. Tutto intorno ai due fabbricati (civile ed artigianale) si sviluppa un resede di terreno esclusivo destinato prevalentemente a giardino. Rappresentato il bene all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 445, subalterno 5, abitazione civile al piano terra 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. Confinato l'intero lotto ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, a nord con beni della fallita società di cui al punto precedente, s.s.a.

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 e D presentano strutture portanti in laterizio 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 in legno e persiane in alluminio verniciato, 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.

Il fabbricato ad uso laboratorio di cui al lotto C presenta strutture prefabbricate in c.a.v., copertura in elementi di fibrocemento ecologico poggianti su solaio di copertura a falde inclinate. Pavimenti in cls vibrato al piano terra infissi in alluminio e vetro camera, predisposizione per impianto di riscaldamento, bagno completo di sanitari, rubinetterie e relativi allacci, impianto elettrico a vista, di tipo sfilabile, opportunamente sezionato, conforme alla legge 46/90, dotato di conduttori unipolari mediamente da 1,5 mmq per punti luce, 2,5 mmq. per dorsali

luce e derivazioni alle prese da 10 e 16 A, 4 mmq. per dorsali prese superiore a 16 A, isolati a 1.000 volts e posti entro tubi in p.v.c. rigidi e flessibili, composto da circuito luce e circuito F.M. completamente indipendenti l'uno dall'altro. Sezionamenti di linee, interruttori automatici differenziali e interruttori magnetotermici, scatole di derivazione, interruttori, prese di corrente di 10 e 16 Amperè, pulsanti, deviatori, rete di terra. Punti luce a neon con plafoniere.

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)- Fabbricato civile di tipo singolo, a più piani sfalsati composto da un'unica unità immobiliare con resede di terreno circostante in proprietà esclusiva ed ubicato in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n. 148.

Intero lotto di terreno mq. 623,00, superficie scoperta mq. 486,00.

Superficie lorda appartamento piano rialzato e primo mq. 128,00 e volume v/p mc. 425,00. Terrazzi mq. 9,00. Superficie lorda appartamento piano seminterrato mq. 96,00 e volume v/p mc. 240,00. Superficie lorda soffitte mq. 55,00 e volume v/p mc. 96,00. Volume complessivo mc. 761,00

B)- Appartamento al piano primo facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra con adiacente fabbricato ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146.

Lotto di terreno comune agli immobili di cui a punti B, C, D pari a mq. 700, superficie scoperta mq. 544,00.

Superficie lorda appartamento piano primo mq. 120,00 e volume v/p mc. 362,00.

Terrazzi mq. 36,00.

C)- Fabbricatino ad uso laboratorio artigianale ad un sol piano da terra con altezza netta pari a ml. 3,20 e composta da unico vano di forma rettangolare e posto a sud del fabbricato civile ed arretrato rispetto alla strada, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146.

Lotto di terreno comune agli immobili di cui a punti B, C, D pari a mq. 700, superficie scoperta mq. 544,00.

Superficie lorda laboratorio mq. 64,00 e volume v/p mc. 217,00.

D)- Appartamento al piano terra facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra con adiacente fabbricato ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146.

Lotto di terreno comune agli immobili di cui a punti B, C, D pari a mq. 700, superficie scoperta mq. 544,00.

Superficie lorda appartamento piano terra mq. 120,00 e volume v/p mc. 362,00.

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, dove per i lotti B, C, D è stata assunta la particella scoperta comune a tutti e tre i beni:

Lotto A

✓ Appartamento piani rialzato e primo mq. 128,00 x coeff. 1,00	mq. 128,00
✓ Appartamento piano seminterrato mq. 96,00 x coeff. 0,70	mq. 67,20
✓ Piano sottotetto mq. 55,00 x coeff. 0,50	mq. 27,50
✓ Terrazzi mq. 09,00 x coeff. 0,25	mq. 02,25
✓ Resede di terreno scoperto mq. 486,00 x coeff. 0,04	<u>mq. 19,45</u>
Sommano	mq. 244,40

Lotto B

✓ Appartamento piano primo mq. 120,00 x coeff. 1,00	mq. 120,00
✓ Terrazzi mq. 36,00 x coeff. 0,25	mq. 09,00
✓ Resede di terreno scoperto mq. (544,00)/3 x coeff. 0,05	<u>mq. 09,06</u>
Sommano	mq. 138,06

Lotto C

✓ Laboratorio piano terra mq. 64,00 x coeff. 0,70	mq. 44,80
✓ Resede di terreno scoperto mq. (544,00)/3 x coeff. 0,05	<u>mq. 09,06</u>
Sommano	mq. 53,86

Lotto D

✓ Appartamento piano terra mq. 120,00 x coeff. 1,00	mq. 120,00
✓ Resede di terreno scoperto mq. (544,00)/3 x coeff. 0,05	<u>mq. 09,06</u>
Sommano	mq. 129,06

Si precisa che il terreno ad uso resede sarà a comune fra i lotti B, C e D.

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, 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.

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 Cascina, 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. 2.400,00-2.700,00.

Secondo l'ultimo "borsino" della FIMAA, pubblicato dall'Ascom-Confcommercio, le quotazioni medie di mercato nel comune di Cascina, riferiti ad immobili nuovi o integralmente ristrutturati ed all'anno 2010, riportano valori variabili da un

massimo di €/mq. 2.600,00 ad un minimo di €/mq. 2.200,00.

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 20 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 **0,80**.

Tenuto conto di quanto precede oltre che delle caratteristiche tecniche, ubicazione, consistenza, stato di conservazione, etc., si attribuisce un valore di **€/mq. 1.700,00** di superficie ragguagliata. 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 NUMERO UNO

Intera quota del diritto di piena proprietà di fabbricato civile di tipo singolo, a più piani sfalsati composto da un'unica unità immobiliare con resede di terreno circostante in proprietà esclusiva ed ubicato in comune di Cascina (PI), via Renzo

fuori terra, si assume il valore unitario pari a €/mc. 100,00.

mc. 761,00 x €/mc. 100,00 = €. 76.100,00

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%

€. 76.100,00 x 0,18 €. 13.698,00

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 761,00 x €/mc 15,00 €. 11.415,00

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%

€. 11.415,00 x 0,10 €. 1.141,50

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. 761,00 x €/mc. 350,00 = €. 266.350,00

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%
€. 266.350,00 x 0,16	€. <u>42.616,00</u>
Totale	€. 411.320,50

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai venti anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 20% (coeff. di deprezzamento pari a 0,80) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sostanziale sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€. (411.320,50 – 76.100,00) x 0,80 + 76.100,00 =	€. 333.276,40
Resede in proprietà esclusiva mq. 309,00 x coeff. 0,05 = mq. 15,45 x €/mq 1.700,00=	€. <u>26.265,00</u>
Sommano	€. 359.541,40

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 €. 387.510,70 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 388.000,00

(diconsì euro trecentoottantottomila/00).

LOTTO NUMERO DUE

Intera quota del diritto di piena proprietà di appartamento al piano primo facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra con adiacente fabbricato ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146.

- *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. 138,06 x €/mq. 1.700,00 € 234.702,00

- *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. 362,00 x €/mc. 100,00 = € 36.200,00

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%

€ 36.200,00 x 0,18 € 6.516,00

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 362,00 x €/mc 15,00 € 5.430,00

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%
€. 5.430,00 x 0,10	€. 543,00

E) Costo della costruzione

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

$$\text{mc. } 362,00 \times \text{€./mc. } 350,00 = \text{€. } 126.700,00$$

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%
€. 126.700,00 x 0,16	<u>€. 20.272,00</u>

Totale	€. 195.661,00
--------	---------------

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai venti anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 20% (coeff. di deprezzamento pari a 0,80) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sostanziale sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

$$\text{€. } (195.661,00 - 36.200,00) \times 0,80 + 36.200,00 = \text{€. } 163.768,80$$

$$\text{Resede in proprietà condiviso con altri mq. } (544,00)/3 \times \text{coeff. } 0,05 = \text{mq. } 09,06 \times \text{€./mq } 1.700,00 = \text{€. } \underline{15.402,00}$$

Sommano	€. 179.170,80
---------	---------------

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 €. 206.936,40 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 207.000,00

(diconsi euro duecentosettemila/00).

LOTTO NUMERO TRE

Intera quota del diritto di piena proprietà di fabbricato ad uso laboratorio artigianale ad un sol piano da terra con altezza netta pari a ml. 3,20 e composta da unico vano di forma rettangolare e posto a sud del fabbricato civile ed arretrato rispetto alla strada, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146.

- *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. 53,86 x €/mq. 1.700,00 € 91.562,00

- *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. 217,00 x €/mc. 100,00 = € 21.400,00

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%

€ 21.400,00 x 0,18 € 3.852,00

deprezzamento pari a 0,80) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sostanziale sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

$$\text{€. } (104.348,50 - 21.400,00) \times 0,80 + 21.400,00 = \text{€. } 87.758,80$$

Resede in proprietà condiviso con altri mq. $(544,00)/3 \times \text{coeff. } 0,05 = \text{mq. } 09,06 \times$

$$\text{€/mq } 1.700,00 = \underline{\text{€. } 15.402,00}$$

$$\text{Sommano} \qquad \qquad \qquad \text{€. } 103.160,80$$

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 € 97.361,40 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 97.000,00

(diconsi euro novantasettemila/00).

LOTTO NUMERO QUATTRO

Intera quota del diritto di nuda proprietà di appartamento al piano terra facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra con adiacente fabbricato ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146.

- *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:

$$\text{mq. } 129,06 \times \text{€/mq. } 1.700,00 \qquad \qquad \qquad \text{€. } 219.402,00$$

- *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. 362,00 x €/mc. 100,00 = €. 36.200,00

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%

€. 36.200,00 x 0,18 €. 6.516,00

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 362,00 x €/mc 15,00 €. 5.430,00

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%

€. 5.430,00 x 0,10 €. 543,00

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. 362,00 x €/mc. 350,00 = €. 126.700,00

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	<u>10%</u>
Sommano	16%
€. 126.700,00 x 0,16	€. <u>20.272,00</u>
Totale	€. 195.661,00

Poiché l'immobile in esame ha una vita intorno ai venti anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 20% (coeff. di deprezzamento pari a 0,80) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sostanziale sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€. (195.661,00 – 36.200,00) x 0,80 + 36.200,00 =	€. 163.768,80
Resede in proprietà condiviso con altri mq. (544,00)/3 x coeff. 0,05 = mq. 09,06 x €/mq 1.700,00=	€. <u>15.402,00</u>
Sommano	€. 179.170,80

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 €. 199.286,40 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 199.000,00

(diconsì euro centonovantanovemila/00).

Il valore della nuda proprietà, essendo il bene gravato da usufrutto generale vitalizio a favore della signora Gelli Giovanna nata a Cascina in data 10.02.1931, sarà pari al valore normale del bene, oggetto di usufrutto, scontato al momento della stima in ragione degli anni corrispondenti alla durata dell'usufrutto. Tale valore viene ricavato dalla espressione:

$$V_{np} = V_n / (1+r)^n$$

dove:

(V_{np}) rappresenta il valore della nuda proprietà;

(V_n) il valore normale del bene e pari a €. 199.000,00;

(r) il saggio di sconto ovvero quello di capitalizzazione, trattandosi di un immobile capace di fornire un reddito e che si assume pari al 5%;

(n) gli anni corrispondenti alla durata residua dell'usufrutto pari a 7,16 e ricavato dalle tavole di sopravvivenza.

Sviluppando i calcoli come sopra indicato, il valore della nuda proprietà, arrotondato a mille euro è pari a:

€. 141.000,00

diconsi euro centoquarantunomila/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. 21);
- a descrivere il bene su foglio separato (Cfr. all. 20);
- 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 rispettato i 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 15 febbraio 2011

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello

ALLEGATO N° 20

LOTTO NUMERO UNO

Intera quota del diritto di piena proprietà di fabbricato civile di tipo singolo, a più piani sfalsati composto da un'unica unità immobiliare con resede di terreno circostante in proprietà esclusiva ed ubicato in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n. 148.

Si compone di un piano seminterrato ove si sviluppano, su due quote e precisamente ml. 2,00 e 2,50, più locali di sgombero e servizi, un piano terra rialzato con altezza netta ml. 3,05 destinato a zona giorno che interessa la sola porzione anteriore del fabbricato, un piano primo con altezza netta ml. 3,00 destinato a zona notte e precisamente tre camere e servizi e che interessa la sola porzione posteriore del fabbricato ed infine un piano sottotetto altezza media 1,90 per un locale e 1,30 per un altro che interessa la sola porzione nord del fabbricato ove sono ricavati due locali sottotetto non abitabili secondo le norme edilizie e di igiene. Gli accessi ai vari piani avvengono attraverso scala interna in posizione pressoché baricentrica rispetto al fabbricato medesimo. Tutto intorno al fabbricato principale si sviluppa un resede di terreno ad uso esclusivo destinato prevalentemente a giardino. 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, , cui si aggiunge il subalterno 6 (resede posteriore) quale area urbana.

Confina a sud con altro bene di proprietà della società Immobiliare Gianluca di cui al punto successivo, ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, s.s.a.

LOTTO NUMERO DUE

Intera quota del diritto di piena proprietà di appartamento al piano primo facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra con adiacente fabbricato ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146. Il quartiere posto al piano primo, con accesso direttamente da scala esterna oppure da scala interna dall'appartamento al piano terra al quale è pertanto collegato, ha altezza netta interna di ml. 2,80 e comprende ingresso-disimpegno, tinello, cucina, sala, disimpegno notte, tre camere da letto e bagno, oltre ampia terrazza. Al quartiere al piano primo sono assegnati ripostigli posti sul retro del fabbricato e demoliti di recente. Tutto intorno ai due fabbricati (civile ed artigianale) si sviluppa un resede di terreno esclusivo destinato prevalentemente a giardino. Rappresentato il bene all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 445 subalterno 3 abitazione civile al piano primo con annessi ripostigli posti sul fronte posteriore del lotto ed attualmente demoliti, categ. A/2 classe 3, vani 7,5, R.C. €. 809,55, cui si aggiunge il subalterno 6 (resede) quale B.N.C. comune ai sub. 3, 4 e 5 a partita speciale A. Confinato l'intero lotto ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, a nord con beni della fallita società di cui al punto precedente, s.s.a.

LOTTO NUMERO TRE

Intera quota del diritto di piena proprietà di fabbricato ad uso laboratorio artigianale ad un solo piano da terra con altezza netta pari a ml. 3,20 e composta da unico vano di forma rettangolare e posto a sud del fabbricato civile ed arretrato rispetto alla strada, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146. Tutto intorno ai due fabbricati (civile ed artigianale) si sviluppa un resede di terreno esclusivo destinato prevalentemente a giardino. Rappresentato il

bene all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 445 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. Confinato l'intero lotto ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, a nord con beni della fallita società di cui al punto precedente, s.s.a.

LOTTO NUMERO QUATTRO

Intera quota del diritto di nuda proprietà di appartamento al piano terra facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra con adiacente fabbricato ad uso laboratorio ad un solo piano da terra, il tutto posto in comune di Cascina (PI), via Renzo Giusti n.ri 142, 144 e 146. Il quartiere posto al piano terra, con accesso direttamente da resede interno a comune, avente altezza netta interna di ml. 2,80, si compone di vano ingresso, ampia cucina, sala doppia, disimpegno notte, ripostiglio sottoscala, due ampie camere da letto, bagno e locale di servizio con accesso dall'esterno. Tutto intorno ai due fabbricati (civile ed artigianale) si sviluppa un resede di terreno esclusivo destinato prevalentemente a giardino. Rappresentato il bene all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 22 particella 445, subalterno 5, abitazione civile al piano terra 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. Confinato l'intero lotto ad ovest con la comunale via Renzo Giusti, a nord con beni della fallita società di cui al punto precedente, s.s.a.