

N° 5/10 R.F.

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO DEI FALLIMENTI

ILL.MO SIG. GIUDICE

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

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

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

PERIZIA DEI BENI POSTI IN AGLIANA (PT) VIA G. ROSSINI N° 40

Premessa

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

Nomina Giudice Delegato il Dott. Leonardo Magnesa e Curatore fallimentare la Dott.ssa Lucia Del Seppia con studio in Pisa, via C. Cattaneo n. 3. Fissa l'adunanza per l'esame dello stato passivo innanzi al Giudice Delegato per il giorno 7 maggio 2010.

Il Mandato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ laboratorio al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano primo facenti parte di un maggior fabbricato posto in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, via di Marciana. Rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 52 particella 35 sub 35, laboratorio al piano T, categ. C/3, classe 1, mq. 114,00, R.C. €. 388,58 e particella 35 sub 37, quartiere popolare al piano 1, categ. A/4, classe 1, vani 6, R.C. €. 284,46, oltre a resede comune ai due subalterni rappresentato dalla particella 35 sub 12;

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

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

✓ **fabbricato ad uso laboratorio con annesso quartiere civile posti in Pistoia, frazione Agliana, via Gioacchino Rossini n. 40. Censiti all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati di Pistoia, nel foglio di mappa 3 particella 810 sub 6 graffata alla particella 1812, laboratorio ai piani T-1-2, categ. D/1, R.C. €. 10.562,00, particella 810 sub 5, appartamento ai piani 1-2, categ. A/2, classe 1, vani 12, R.C. €. 1.270,48.**

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

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le prime operazioni di consulenza consistenti nella ricerca di certificati edilizi ed urbanistici, disegni, autorizzazioni, concessioni, etc. ebbero inizio a partire dal giorno successivo al conferimento dell'incarico, mentre quelle di sopralluogo presso gli immobili *de qua* furono espletate a partire dal giorno 3 maggio 2010 alla

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

L'Approccio alla risoluzione

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

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

consultazione diretta di imprenditori edili, uffici finanziari, studi tecnici, agenzie immobiliari specializzate che operano in zona;

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

g) i contratti di affitto delle unità immobiliari poste in comune di Pistoia frazione Agliana, via Gioacchino Rossini n. 40, acquisiti personalmente dalla signora Palandri Diletta nata a Firenze il 17.09.1977 e residente in Agliana (PT) via Provinciale Pratese n. 358 C.F. PLN DTT 77P57 D612N in qualità di titolare della Ditta Mercurio s.a.s. con sede in Agliana, via G. Rossini n. 40.

Ricerche e fonti di riferimento

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

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

La Relazione

Viene di seguito riportata la relazione definitiva di consulenza tecnica di stima del compendio immobiliare posto in Comune di Pistoia, frazione Agliana, avente accesso direttamente dal civico numero 40 della via G. Rossini, composto da diversi edifici di varie altezze e tra loro comunicanti, destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali.



Rappresentati i beni all'Agencia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nel foglio di mappa 3 particella 810 sub 6 graffata alla 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 tutto contenente l'esposizione completa delle principali informazioni di base e lo svolgimento delle operazioni tecniche di consulenza condotte direttamente dal sottoscritto C.T.U.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Come in premessa riportato, con note numero 2259 di particolare in data 01.03.2010, numero 2348 di particolare in data 03.03.2010 e numero 1156 di

particolare in data 05.03.2010 veniva trascritta rispettivamente presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Livorno e Pistoia, Servizio PP.II. la sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di Pisa del giorno 09.02.2010, a favore della massa dei creditori contro la Società Immobiliare Gianluca s.r.l., già con sede in Cascina (PI), frazione S. Frediano a Settimo, via Macerata n. 43, attualmente con sede in Roma, via Barberini n. 31, avente ad oggetto l'attività di edilizia in genere, costruzioni civili, industriali, gestione immobili etc., C.F. e P. I.V.A. 01569490509, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma a far data dal 08.08.2008 con il numero 1211071, sopra quote e diritti dei beni immobili come segue (limitando l'elenco a quelli posti in comune di Pistoia, frazione Agliana, via G. Rossini n. 40), come segue:

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di compendio immobiliare posto in Comune di Pistoia, frazione Agliana, avente accesso direttamente dal civico numero 40 della via G. Rossini, composto da diversi edifici di varie altezze e tra loro comunicanti, destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali. Rappresentati i beni all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nel foglio di mappa 3 particella 810 sub 6 graffata alla 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.

Sia nell'elenco dei beni immobili depositati in Tribunale dal Curatore del Fallimento sia nella nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia Servizio di Pubblicità immobiliare numero 1156 di particolare in data 05.03.2010 veniva riportato in maniera incompleto il riferimento catastale dell'opificio che non

è la particella 1812 bensì la particella 810 sub 6 graffata alla particella 1812.



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 Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento oltre ai certificati storici catastali e le planimetrie catastali presso l’Agenzie del Territorio di Pistoia Catasto Fabbricati del Comune di Agliana (Cfr. all. 1, 2, 3).

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

Il C.T.U., sin dall'inizio ha richiesto al Curatore di provvedere direttamente a comunicare alla società fallita ed ai detentori degli immobili la data ed il luogo delle operazioni peritali che sono state svolte per tutti gli immobili e regolarmente effettuate per quelli oggetto della perizia stralcio e di quella definitiva.

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

Risultano oggetto di espropriazione i seguenti beni immobili, così come rilevati nello stato di fatto dal sottoscritto C.T.U. ed accertati appartenere 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. 6):

✓ intera quota del diritto di piena proprietà di compendio immobiliare posto in Comune di Pistoia, frazione Agliana, avente accesso direttamente dal civico numero 40 della via G. Rossini, composto da diversi edifici di varie altezza e tra loro comunicanti, destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali. Rappresentati i beni all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, in giusto conto alla società Immobiliare

Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nel foglio di mappa 3 particella 810 sub 6 graffata alla 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.

Nel ventennio anteriore al fallimento risulta che i beni oggetto di accertamento da parte del sottoscritto C.T.U. e consistente in un compendio immobiliare posto ad Agliana (PT) via G. Rossini n. 40, composto da più edifici destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali risultavano appartenere al signor Palandri Augusto nato ad Agliana (PT) il 16.08.1928. Con atto pubblico di compravendita in data 24.07.2006 rep. n. 20798/7149 ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia, trascritto a Pistoia 28.07.2006 al numero 5123 di particolare, i beni venivano trasferiti alla Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina per l'intera quota del diritto della piena proprietà (Cfr. all. 1).

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

Risultano oggetto di espropriazione i seguenti beni immobili, così come rilevati nello stato di fatto dal sottoscritto C.T.U. ed accertati appartenere in tutto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. come sopra generalizzata (Cfr. all. 4):

A) intera quota del diritto di piena proprietà di un compendio immobiliare posto in Comune di Pistoia, frazione Agliana, avente accesso direttamente dal civico numero 40 della via G. Rossini, composto da diversi edifici di varie altezza e tra

loro comunicanti, destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali (già laboratorio di maglieria), il tutto corredato da ampio piazzale sul fronte anteriore oltre ad uno di minori dimensioni su quello posteriore. Più precisamente si individua una prima porzione immobiliare ad un piano da terra, forma planimetrica rettangolare, con dimensioni in pianta ml 34,50 x 13,20 (media), altezza interna variabile da ml 3,55 a ml 3,60, caratterizzata dalla tipologia della copertura a capanna in eternit con il colmo lungo il lato corto del rettangolo, destinata a laboratorio (laboratorio artigiano di grafica, reparto rifinitura ed imbustatura, reparto presse), posta alla destra per chi guarda il complesso edilizio direttamente dalla via Rossini e sviluppatasi dal fronte anteriore a quello posteriore. Si passa poi ad un corpo centrale anch'esso ad un piano da terra, forma planimetrica rettangolare, con dimensioni in pianta ml 23,35 x 19,00 (media), altezza interna variabile da un minimo di ml 3,60 per il corpo anteriore a ml 3,90 per i due laboratori e ml. 2,40 circa per il locale caldaia posto sul fronte posteriore, comprendente un primo corpo che ha accesso direttamente dal piazzale anteriore che riprende la precedente tipologia della copertura a capanna in eternit con il colmo lungo il lato lungo del rettangolo, destinato a uffici, sala riunioni e sala d'attesa del laboratorio, un secondo corpo scalando verso l'interno con copertura a capanna in laterizi con il colmo lungo il lato corto del rettangolo, destinato a magazzini di maglieria ed uffici, un terzo corpo scalando verso l'interno con copertura a capanna in laterizi con il colmo lungo il lato corto del rettangolo, destinato a magazzini di maglieria locale caldaia e spogliatoi, infine un corpo aggiunto destinato a locale caldaia. Sul lato maggiore del rettangolo di dimensione 23,35 e posto in sinistra per chi guarda il complesso edilizio direttamente dalla via Rossini, si sviluppa a terra un corridoio molto ampio con sovrastante terrazza che si

conclude con il corpo scala posteriore. Infine, si individua una ultima porzione immobiliare a due e tre piani da terra, di forma planimetrica rettangolare, con dimensioni in pianta ml 36,70 x 12,05 comprendente al piano terra deposito laboratorio di maglieria montacarichi, servizi igienici, ai due piani successivi della porzione fronte strada e altezza interna variabile da ml 3,00 a ml 3,05 il quartiere per civile abitazione, ed infine al piano primo posto dietro la porzione di civile abitazione un ampio vano deposito del laboratorio di maglieria con altezza interna ml 4,10 con copertura in laterizi.



Il complesso immobiliare in esame confina, nell'insieme, a nord con proprietà Vettori o loro aventi causa, ad est con via Rossini, a sud con proprietà Bertocci o loro aventi causa, ad ovest con proprietà Tosi e Marini o loro aventi causa, s.s.a. Rappresentato il compendio immobiliare all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nel foglio di mappa 3 particella 810 sub 6 graffata alla particella 1812, laboratorio ai piani T-1-2, categ. D/1, R.C. €. 10.562,00 variazione toponomastica e di classamento oltre a variazione del 22.06.2006 n. 3715.1/2006 in atti dal 22.06.2006, protocollo n. PT0047968 per ampliamento e demolizione parziale, particella 810 sub 5, appartamento ai piani 1-

2, categ. A/2, classe 1, vani 12, R.C. €. 1.270,48 variazione toponomastica e variazione del 15.09.2005 n.20516.1/2005 in atti dal 15.09.2005 protocollo n. PT0082654 per fusione e ristrutturazione (Cfr. all. 3, 4).

-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”.*

Per quanto riguarda poi lo stato attuale degli immobili, se occupati da terzi, con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, il C.T.U. risponde nel merito precisando che, con contratto di locazione stipulato in data 20 febbraio 2009 registrato all’Agenzia delle Entrate di Pisa il 24 agosto 2010 al n. 5652 il signor Davini Federico nato a Pisa il 05.11.1986 nella qualità di Amministratore Unico della Immobiliare Fralosa s.r.l. con sede in Milano, via Senigallia n. 21, concede in locazione a Palandri Diletta come sopra generalizzata e nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della Ditta Mercurio s.a.s. con sede in Agliana (PT) via Rossini n. 40 Partita Iva 01344410475 numero di repertorio economico amministrativo (REA) 141686 il compendio immobiliare posto in Agliana (PT) composto da diversi edifici di varie altezze e tra loro comunicanti,

destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali ed aventi accessi direttamente dal civico numero 40 della via Rossini. Il contratto viene stipulato per la durata di 4 anni dal 20 febbraio 2009 al 19 febbraio 2013 rinnovabile tacitamente ed il canone viene stabilito in annue €. 5.400,00 da pagare in canoni mensili di €. 450,00 ciascuno (*Cfr.* all. 5).

Con contratto di sublocazione parziale ad uso artigiano stipulato in data 13 settembre 2010 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 14 settembre 2010 al n. 8654 la società Mercurio s.a.s. di Palandri Diletta concede in sublocazione a Jin Suhua nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 02.01.1971 residente a Modena via Jugoslavia n. 48 C.F. JN1 SHU 71A42 Z210M porzione del compendio immobiliare posto in Agliana (PT) e precisamente le porzioni di magazzino ai piani terra di mq. 320 e primo di mq. 250 (a sinistra del compendio per chi guarda da via Rossini). Il contratto viene stipulato con decorrenza dal 15.09.2010 e fino al 19.02.2015 rinnovabile tacitamente per sei anni ed il canone viene stabilito in annue €. 15.600,00 + iva, da pagare in rate mensili anticipate di €. 1.300,00 + iva ciascuna (*Cfr.* all. 5).

Con contratto di sublocazione parziale ad uso abitativo stipulato in data 13 settembre 2010 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 14 settembre 2010 al n. 8650 la società Mercurio s.a.s. di Palandri Diletta concede in sublocazione a Jin Suhua nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 02.01.1971 residente a Modena via Jugoslavia n. 48 C.F. JN1 SHU 71A42 Z210M porzione del compendio immobiliare posto in Agliana (PT) e precisamente l'appartamento per civile abitazione ai piani terra, primo e secondo di mq. 200 (a sinistra del compendio per chi guarda da via Rossini). Il contratto viene stipulato con decorrenza dal 15.09.2010 e fino al 19.02.2015 rinnovabile tacitamente per sei anni

ed il canone viene stabilito in annue €. 6.000,00 + iva, da pagare in rate mensili anticipate di €. 500,00 + iva ciascuna (*Cfr.* all. 5).

Con contratto di sublocazione parziale ad uso artigianale stipulato in data 10 giugno 1999 registrato all'Ufficio del Registro di Pistoia il 17 giugno 1999 la signora Palandri Diletta come sopra generalizzata e nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della Ditta Mercurio s.a.s. con sede in Agliana (PT) via Rossini n. 40 Partita Iva 01344410475 numero di repertorio economico amministrativo (REA) 141686 concede in sublocazione a Salimbeni Sonia Daniela, nata a Prato il 27.07.1947 e residente ad Agliana (PT) via Rossini n. 28 C.F. SLM SDN 47L67 G999X porzione del compendio immobiliare posto in Agliana (PT) e precisamente il magazzino al piano terra di mq. 178 (in fondo a destra del compendio per chi guarda da via Rossini). Il contratto viene stipulato con decorrenza dal 10.06.1999 e fino al 09.06.2005 rinnovabile tacitamente per sei anni ed il canone viene stabilito in annue Lire 20.400.000, da pagare in rate mensili anticipate di Lire 1.700.000 ciascuna (*Cfr.* all. 5).

Con contratto di sublocazione parziale ad uso artigianale stipulato in data 1 maggio 2012 regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia la signora Palandri Diletta come sopra generalizzata e nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della Ditta Mercurio s.a.s. con sede in Agliana (PT) via Rossini n. 40 Partita Iva 01344410475 numero di repertorio economico amministrativo (REA) 141686 concede in sublocazione a Frosini Sara porzione del compendio immobiliare posto in Agliana (PT) e precisamente il magazzino al piano terra porzione centrale. Il contratto viene stipulato con decorrenza dal 01.05.2012 e fino al 01.06.2015 ed il canone viene stabilito in rate mensili anticipate di €. 1.300,00 più IVA con la precisazione che le prime due

mensilità non vengono effettuate per la esecuzione di alcuni lavori da parte del conduttore (Cfr. all. 5).

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

-domanda giudiziale e sequestri;

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

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

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

Sentenza dichiarativa di fallimento (Cfr. all. 1) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pistoia n. 1156 di particolare in data 5 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.

-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 Pistoia a carico della società immobiliare Gianluca s.r.l. come sopra generalizzata ed ancor prima a carico di Palandri Augusto (Cfr. all. 1), risultano pubblicate le seguenti iscrizioni

ipotecarie sui beni oggetto della presente stima da parte del sottoscritto C.T.U.

1) Iscrizione di ipoteca volontaria (nota numero 1769 di particolare in data 28 luglio 2006) a favore della Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze e domicilio ipotecario eletto in Cascina (PI) via Tosco Romagnola n. 1270 contro Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 24.07.2006, rep. N. 20799/7150 per il credito totale di €. 2.200.000,00 di cui €. 1.100.000,00 di capitale, sui beni immobili di proprietà della medesima e precisamente sull'intera quota del diritto di piena proprietà del bene posto in comune di Agliana (PT) oggetto della presente stima da parte del C.T.U.;

2) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 1945 di particolare in data 16 settembre 2008) a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato (PI) e domicilio ipotecario eletto in Pistoia, viale Petrocchi angolo via Macallè n. 8/C, 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 del bene posto in comune di Agliana (PT) oggetto della presente stima da parte del C.T.U.

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

La costruzione del complesso edilizio posto in comune di Agliana è stata iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967 con più titoli edilizi succedutesi nel tempo

(Cfr. all. 4).

✓ Numero 1. Licenza edilizia n. 66/1962 rilasciata dal Comune di Agliana in data 13 febbraio 1962 e riguardante la costruzione di un primo capannone ad un piano ad uso magazzino (posto sul retro) di forma rettangolare delle dimensioni 15,00 x 8,60 e locale tecnico delle dimensioni 1,80 x 1,60.

✓ Numero 2. Licenza edilizia n. 69/1962 rilasciata dal Comune di Agliana alla signora Cavina Luisa e riguardante la costruzione di un secondo capannone ad un piano ad uso laboratorio (posto sul retro e in adiacenza al precedente) di forma rettangolare delle dimensioni 7,60 x 8,60 e locale tecnico delle dimensioni 1,80 x 1,50.

✓ Numero 3. Licenza edilizia n. 497/1963 rilasciata dal Comune di Agliana in data 17 gennaio 1964 e riguardante la costruzione di un terzo capannone ad un piano ad uso magazzino (posto davanti al primo) di forma rettangolare delle dimensioni 15,60 x 8,40. Seguiva agibilità in data 22 aprile 1964.

✓ Numero 4. Licenza edilizia n. 347/1964 rilasciata dal Comune di Agliana in data 14 ottobre 1964 e riguardante la costruzione di un locale ad uso bruciatore ad un piano di forma rettangolare delle dimensioni 2,00 x 1,70 posto in adiacenza al primo capannone ad uso magazzino.

✓ Numero 5. Licenza edilizia n. 207/1965 rilasciata dal Comune di Agliana in data 22 luglio 1965 e riguardante la costruzione di un capannone ad un piano ad uso laboratorio di maglieria (posto sul retro a sinistra) di forma rettangolare delle dimensioni 18,70 x 12,00 oltre a 4,15 x 3,35 per vano scala oltre a 4,81 x 4,00.

✓ Numero 6. Licenza edilizia n. 256/1965 rilasciata dal Comune di Agliana in data 23 settembre 1965 e riguardante la realizzazione di altri corpi in aggiunta alla costruzione di cui al punto precedente e precisamente spogliatoio in sinistra al

piano terra, di forma rettangolare delle dimensioni 4,50 x 2,00, centrale termica in sinistra al piano terra, di forma rettangolare delle dimensioni 12,50 x 2,05, corpo in destra al piano terra, di forma rettangolare delle dimensioni 9,55 x 4,10, deposito laboratorio maglieria al primo piano, di forma rettangolare delle dimensioni 18,70 x 12,00, locale tecnico in sinistra al piano primo, di forma rettangolare delle dimensioni 4,50 x 2,00, vano scala in destra al piano primo, di forma rettangolare delle dimensioni 4,90 x 3,35 e 3,45 x 1,10.

✓ Numero 7. Licenza edilizia n. 390/1966 rilasciata dal Comune di Agliana in data 15 marzo 1967 per ampliamento del laboratorio di maglieria sul fronte anteriore e sulle ali sinistra e destra. Più precisamente riguarda la realizzazione del corpo sul lato sinistro al piano terra destinato a laboratorio, di forma rettangolare delle dimensioni 17,30 x 8,80 oltre a 8,85 x 3,25 e 4,60 x 3,25, la realizzazione del corpo sul lato destro arretrato al piano terra destinato a reparto rifinitura ed imbustatura di forma rettangolare della dimensioni 13,15 x 14,25, la realizzazione del corpo sul lato destro avanzato al piano terra destinato a deposito di forma rettangolare della dimensioni 13,45 x 12,65, la realizzazione di un corpo sul lato centrale anteriore al piano terra destinato ad uffici, di forma rettangolare delle dimensioni 5,00 x 14,90 e 4,10 x 4,60, la realizzazione di un corpo sul lato posteriore centrale al piano terra destinato a servizi di forma rettangolare delle dimensioni 10,85 x 1,70, la realizzazione di un corpo sul lato sinistro al piano primo destinato a deposito laboratorio di maglieria di forma rettangolare delle dimensioni 12,05 x 4,30 oltre ad uno più avanzato ad esso adiacente delle dimensioni 7,10 x 2,40, la realizzazione di un corpo sul lato sinistro al piano secondo di forma rettangolare delle dimensioni 3,55 x 2,40 e 1,45 x 0,90.

✓ Numero 8. Licenza edilizia n. 390/1966 rilasciata dal Comune di Agliana in data

15 marzo 1967 per ampliamento del complesso edilizio e realizzazione di fabbricato per civile abitazione sul fronte anteriore lato sinistro. Più precisamente riguarda la realizzazione del vano scala ai piani terra primo e secondo delle dimensioni 3,90 x 3,25 per piano, l'appartamento al piano primo della superficie di mq. 134,77 e quelli al piano secondo della superficie di mq. 71,38 e mq. 63,14.

✓ Numero 9. Domanda di condono edilizio L. 47/85 n. 1553/85 presentato al Comune di Agliana in data 30 settembre 1986 protocollo n. 9331 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 1553 rilasciata in data 26 giugno 2006 per abusi edilizi alla parte residenziale e a quella artigianale e riguardanti sostanzialmente aumenti di superficie e volume, modifiche prospettiche e distributive.

✓ Numero 10. Concessione edilizia n. 30 rilasciata dal Comune di Agliana al signor Palandri Augusto in data 24 marzo 1999, pratica PH/209/1998 avente ad oggetto l'esecuzione di opere interne per fusione di tre unità abitative in una.

In epoca recente la società immobiliare Gianluca s.r.l. incaricava uno studio tecnico del posto per redigere un progetto di demolizione dell'esistente e di realizzazione di fabbricato per civile abitazione per complessivi 18 appartamenti attraverso un piano di recupero.

Lo stato legittimo così come sopra ricostruito corrisponde con lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto C.T.U. durante le visite di sopralluogo.

-9) *“Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/84 ed all'art. 46 del D.Lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruzione e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”.*

Si riporta a quanto risposto in merito al precedente quesito.

-10) *“Determini il valore dell’immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell’eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita”.*

I beni soggetti a procedura di fallimento consistono, come sopra specificato, nell’intera quota del diritto di piena proprietà di 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 810 sub 6 graffata alla 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.

PERIZIA DI STIMA

Descrizione

Sono oggetto di stima i seguenti beni immobili:

A)- Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di un compendio immobiliare posto in Comune di Pistoia, frazione Agliana, avente accesso direttamente dal civico numero 40 della via G. Rossini, composto da diversi edifici di varie altezza e tra loro comunicanti, destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali (già laboratorio di maglieria), il tutto corredato da ampio piazzale sul fronte anteriore oltre ad uno di minori dimensioni su quello posteriore. Più precisamente si individua una prima porzione

immobiliare ad un piano da terra, forma planimetrica rettangolare, con dimensioni in pianta ml 34,50 x 13,20 (media), altezza interna variabile da ml 3,55 a ml 3,60, caratterizzata dalla tipologia della copertura a capanna in eternit con il colmo lungo il lato corto del rettangolo, destinata a laboratorio (laboratorio artigiano di grafica, reparto rifinitura ed imbustatura, reparto presse), posta alla destra per chi guarda il complesso edilizio direttamente dalla via Rossini e sviluppatasi dal fronte anteriore a quello posteriore. Si passa poi ad un corpo centrale anch'esso ad un piano da terra, forma planimetrica rettangolare, con dimensioni in pianta ml 23,35 x 19,00 (media), altezza interna variabile da un minimo di ml 3,60 per il corpo anteriore a ml 3,90 per i due laboratori e ml. 2,40 circa per il locale caldaia posto sul fronte posteriore, comprendente un primo corpo che ha accesso direttamente dal piazzale anteriore che riprende la precedente tipologia della copertura a capanna in eternit con il colmo lungo il lato lungo del rettangolo, destinato a uffici, sala riunioni e sala d'attesa del laboratorio, un secondo corpo scalando verso l'interno con copertura a capanna in laterizi con il colmo lungo il lato corto del rettangolo, destinato a magazzini di maglieria ed uffici, un terzo corpo scalando verso l'interno con copertura a capanna in laterizi con il colmo lungo il lato corto del rettangolo, destinato a magazzini di maglieria locale caldaia e spogliatoi, infine un corpo aggiunto destinato a locale caldaia. Sul lato maggiore del rettangolo di dimensione 23,35 e posto in sinistra per chi guarda il complesso edilizio direttamente dalla via Rossini, si sviluppa a terra un corridoio molto ampio con sovrastante terrazza che si conclude con il corpo scala posteriore. Infine, si individua una ultima porzione immobiliare a due e tre piani da terra, di forma planimetrica rettangolare, con dimensioni in pianta ml 36,70 x 12,05 comprendente al piano terra deposito laboratorio di maglieria montacarichi, servizi igienici, ai due piani successivi della

porzione fronte strada e altezza interna variabile da ml 3,00 a ml 3,05 il quartiere per civile abitazione (che comprende al piano primo il cui accesso è consentito da vano scala, ampio ingresso-disimpegno, cucina, pranzo-soggiorno entrambi con terrazzi, disimpegno, studio e bagno e al piano successivo con accesso sia da vano scala che direttamente da scala interna, ampio disimpegno, camera con terrazzo, camera doppia con terrazzi, bagno, guardaroba, due ripostigli piccoli, camera, ripostiglio grande, altro bagno) ed infine al piano primo posto dietro la porzione di civile abitazione un ampio vano deposito del laboratorio di maglieria con altezza interna ml 4,10 con copertura in laterizi.



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.

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.

Superficie totale del lotto ove si sviluppa il fabbricato ad uso promiscuo mq. 2.045

Superficie totale della corte posteriore mq. 620

Sommano	mq. 2.665
Superficie lorda complessiva realizzata al piano terra	mq. 1.377
Superficie lorda complessiva realizzata al piano primo	mq. 472
Superficie lorda complessiva realizzata al piano secondo	<u>mq. 160</u>
Sommano	mq. 2.009
Volume v/p realizzato al piano terra	mc. 5.365
Volume v/p realizzato al piano primo	mc. 1.803
Volume v/p realizzato al piano secondo	<u>mc. 632</u>
Sommano	mc. 7.800

Tanto premesso, si riportano i dati di progetto desunti dal piano di recupero, mai presentato al Comune di Agliana per la approvazione:

Stato dei luoghi

Lotto di terreno mq. 2.045
Superficie coperta mq. 1.377
Volume esistente mc. 7.800

Dati di P.R.G.

Zona residenziale di completamento B/3
R.C. = 0,35 mq/mq
If = 2 mc/mq
Hmax = ml 10,50

Dati di progetto ammissibili

Superficie del lotto mq. 2.045
Superficie coperta ammissibile R.C. mq. $2.045 \times 0,35 =$ mq. 715,75
Volume ammissibile If = mc. $2.045 \times 2 =$ mc. 4.090

Dati di progetto

Il progetto prevede la realizzazione di tre piani f.t. comprendenti 5 appartamenti al piano terra, 7 appartamenti al primo piano e 6 appartamenti al secondo piano.

Superficie coperta di progetto mq. 527,36 minore di mq. 715,75

Volume di progetto mc. 4.066,72 minore di mc. 4.090

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:

✓ Porzione immobiliare p.t. artigianale mq. 1.364 x coeff. 1,00	mq. 1.364,00
✓ Porzione immobiliare p.p. artigianale mq. 324,00 x coeff. 0,90	mq. 291,60
✓ Terrazza p.p. artigianale mq. 58,00 x coeff. 0,30	mq. 017,40
✓ Porzione immobiliare p.t. residenziale mq. 13,00 x coeff. 1,70	mq. 022,10
✓ Porzione immobiliare p.p. residenziale mq. 148,00 x coeff. 1,70	mq. 251,60
✓ Porzione immobiliare p.2° residenziale mq. 160,00 x coeff. 1,60	mq. 256,00
✓ Terrazza p.p. e p. 2° residenziale mq. 21,00 x coeff. 0,35	mq. 007,35
✓ Resede scoperto anteriore mq. 668,00 x coeff. 0,06	mq. 040,08
✓ Resede scoperto posteriore mq. 620,00 x coeff. 0,04	<u>mq. 024,80</u>
Sommano	mq. 2.274,93

Condizioni e vincoli

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

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

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

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

Andamento del mercato immobiliare

Le vendite immobiliari in genere risultano oggi operazioni alquanto ardue e difficoltose, attesa la situazione economica in cui si trova oggi il nostro Paese nel

settore edilizio, in considerazione della crisi del mercato immobiliare prodotta prevalentemente dall'inasprimento del *prelievo fiscale* e dalla sfavorevole congiuntura economica. A riguardo, da recenti rapporti su alcune riviste specializzate nel settore immobiliare è emerso appunto che il raffreddamento del mercato immobiliare è stato fino ad oggi fortemente legato ai carichi fiscali per cui gli indebolimenti del mercato sono dipesi in parte dal crescente andamento delle imposte da pagare.

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

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

L'incremento graduale dei tassi di interesse ha comunque fatto sentire marginalmente i propri effetti con un rallentamento del ritmo di crescita dei mutui per l'acquisto delle abitazioni. A consuntivo dell'anno 2006 il mercato immobiliare

italiano della proprietà, rappresentato da due aggregati dei mercati delle 13 maggiori aree urbane e delle 13 città intermedie, mostra una certa stabilità nelle componenti di offerta e di domanda. Stabilità nelle grandi città che conferma una tendenziale debolezza iniziata nel 2005 e protrattasi nel 2006.

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

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

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

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

Criteri e procedimenti estimativi

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

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

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

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

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

Riferimenti

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

In base ad informazioni assunte in zona relative a immobili ad uso artigianale (attività prevalente a cui sono state rapportate quelle minori) nel territorio del comune di Agliana, nuovi o rimessi completamente rimessi a nuovo in vendita

nella zona, aventi caratteristiche dimensionali analoghe a quelle del cespite in esame, si è appreso che le quotazioni si aggirano intorno al *valore di massima frequenza* pari a €/mq. 950,00-1.200,00.

Secondo l'ultimo "borsino" della FIMAA, le quotazioni medie di mercato nel comune di Agliana, riferite ad immobili artigianali nuovi o integralmente ristrutturati ed all'anno 2011, riportano valori variabili da un massimo di €/mq. 1.100,00 ad un minimo di €/mq. 850,00. Trattandosi di volumetrie importanti il valore cala di circa il 15%.

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

Tenuto conto di quanto precede oltre che delle caratteristiche tecniche, ubicazione, consistenza, stato di conservazione, vincoli locatizi, etc., si attribuisce un valore di **€/mq. 500,00** 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. 140,00** di volume v/p. Gli ulteriori prezzi unitari adottati nei calcoli estimativi, di seguito esaminati, sono

cantiere) e dei costi accessori, costituiti dagli oneri finanziari, progettazione e direzione lavori, collaudi, certificazioni, permessi e simili, oltre, ovviamente, al profitto (*equo profitto*) dell'imprenditore.

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

A) Costo del lotto di terreno edificabile

Per quanto riguarda l'area di sedime, con riferimento alla volumetria realizzata fuori terra, si assume il valore unitario pari a €/mc. 15,00.

$$\text{mc. 7.800,00} \times \text{€/mc. 15,00} = \text{€. 117.000,00}$$

B) Oneri accessori del costo di acquisto dell'area

Provvigioni di acquisto e spese notarili	4%
Interessi passivi al 4% per 2 anni	8%
Profitto imprenditoriale e spese generali	6%
Sommano	18%

$$\text{€. 117.000,00} \times 0,18 = \text{€. 21.060,00}$$

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. 12,00, computando gli stessi al 100% sulla volumetria f.t. E, pertanto

$$\text{mc. 7.800,00} \times \text{€/mc. 12,00} = \text{€. 93.600,00}$$

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%
€. 93.600,00 x 0,10	€. 9.360,00

E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 140,00 e pertanto:

$$\text{mc. } 7.800,00 \times \text{€./mc. } 140,00 = \text{€. } 1.092.000,00$$

F) Oneri accessori del costo di costruzione

Interessi passivi (oneri finanziari) per 2 anni con pagamenti a s.a.l. (6% annuo su ½ costo)	6%
Profitto imprenditoriale dell'appaltatore e del finanziatore più spese generali e tecniche	<u>10%</u>
Sommano	16%
€. 1.092.000,00 x 0,16	<u>€. 174.720,00</u>
Totale	€. 1.507.740,00

Poiché il complesso industriale in esame è già in esercizio da oltre quaranta anni, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 40% (coeff. di deprezzamento pari a 0,60) sul costo di costruzione (impiantistica compresa, con incidenza sostanziale sul deprezzamento generale) ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€. (1.507.740,00 – 117.000,00) x 0,60 + 117.000,00 =	€. 951.444,00
Valore dei sedimi scoperti mq. 64,88 x €/mq 500,00	<u>€. 32.440,00</u>
Sommano	€. 983.884,00

I valori reperiti con i due metodi di stima istituiti sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la *media aritmetica*

pari a €. 1.060.674,50 che, arrotondata alle mille euro, risulta di:

€. 1.061.000,00

(diconsi euro unmilionesessantunmila/00).

- 11) *“Dica il C.T.U. se l’immobile oggetto della procedura di fallimento risulta dotato di impianti e quali e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all’epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08. Dica altresì se l’immobile ricade nell’applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs n. 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici”.*

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

In altri termini, la conformità degli impianti alla normativa vigente all’epoca della

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

- 12) *“Provveda inoltre:*

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto:

- ad eseguire fotografie in formato digitale (Cfr. all. 8);
- a descrivere il bene su foglio separato (Cfr. all. 7);
- a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

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

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

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

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

CONCLUSIONI

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

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

Pisa, lì 20 giugno 2012

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello



ALLEGATO N° 7

LOTTO UNICO

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di compendio immobiliare posto in Comune di Pistoia, frazione Agliana, avente accesso direttamente dal civico numero 40 della via G. Rossini, composto da diversi edifici di varie altezza e tra loro comunicanti, destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali.

Il complesso immobiliare in esame confina, nell'insieme, a nord con proprietà Vettori o loro aventi causa, ad est con via Rossini, a sud con proprietà Bertocci o loro aventi causa, ad ovest con proprietà Palandri o loro aventi causa, s.s.a. Rappresentato il compendio immobiliare all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. con sede in Cascina, nel foglio di mappa 3 particella 810 sub 6 graffata alla particella 1812, laboratorio ai piani T-1-2, categ. D/1, R.C. €. 10.562,00 variazione toponomastica e di classamento oltre a variazione del 22.06.2006 n. 3715.1/2006 in atti dal 22.06.2006, protocollo n. PT0047968 per ampliamento e demolizione parziale, particella 810 sub 5, appartamento ai piani 1-2, categ. A/2, classe 1, vani 12, R.C. €. 1.270,48 variazione toponomastica e variazione del 15.09.2005 n.20516.1/2005 in atti dal 15.09.2005 protocollo n. PT0082654 per fusione e ristrutturazione.