



TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLIMENTARE E PROCEDURE CONCORSUALI

CONCORDATO PREVENTIVO 4/2020



Piena proprietà di immobile per civile abitazione sito in via Tommaso Rook, 11 - Pisa

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione sito in Corso Repubblica 192 - Fauglia

PERIZIA ESTIMATIVA DEFINITIVA

Pisa 24-07-2020

TRIBUNALE DI PISA

CONCORDATO PREVENTIVO 4/2020

contro

Il dr. ing. [REDACTED], consulente tecnico di ufficio, all'ill.mo Giudice per i concordati preventivi dr. [REDACTED].

Nella Procedura indicata la S.V. Ill.ma nominava il 28.02.2020 CTU per la valutazione dei beni immobili il sottoscritto, dr. ing. [REDACTED], che prestava giuramento di rito in data 05.03.2020 e iniziava le operazioni peritali in data 22.04.2020.

In data 30.03.2020 è stata concessa proroga di 60gg per il deposito della perizia definitiva con consegna prevista per il 06.08.2020 vista l'emergenza Covid 19 e i decreti ministeriali conseguenti che rendevano impossibile eseguire i sopralluoghi nei fabbricati in sicurezza.

In data 03.06.2020 è stata depositata perizia sommaria nei termini prestabiliti.

L'oggetto della presente relazione è costituito dalla stima del valore degli immobili.

Nella stima è stata analizzata la perizia di stima di parte redatta dal geom. [REDACTED] ed allegata al fascicolo del Concordato. Tale elaborato era solo di stima e mancavano le verifiche edilizio urbanistiche.

Inoltre questa relazione è costituita dalla descrizione dello svolgimento dell'incarico, dei dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Pisa e di Fauglia, l'ufficio del genio civile di Pisa, l'agenzia del territorio, la conservatoria, nonché dalla determinazione del valore degli immobili. È stata fatta sugli immobili in oggetto, a cura dello scrivente la trascrizione del decreto di ammissione concordato.

RELAZIONE

1) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del proponente il concordato e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di concordato preventivo.

Sulla base della documentazione in atto e delle ricerche effettuate dal sottoscritto, tutti i beni da periziare sono di proprietà del [REDACTED].

1. piena proprietà di immobile in via Tommaso Rook, 11 - Pisa.

- atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] rep 43155/11602 del 10.02.2011 trascritto a Pisa il 25.02.2011 reg part 2019 reg gen 3234 da [REDACTED] che avevano acquistato l'immobile a suo tempo individuato dal foglio 26 particella 136 sub 1 e part 214 sub 2 con atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 07.10.2002 repertorio 12801 da [REDACTED] che a sua volta aveva acquisito il diritto di proprietà sull'immobile da donazione del 18.12.2001 rogante [REDACTED] trascritta il 14.01.2002 rep 125512 da [REDACTED] proprietario dal 09.02.1980.

2. piena proprietà di unità immobiliare sita in Fauglia, Corso Repubblica 192

- atto di donazione a firma del notaio [REDACTED] rep 25004 del 11.01.2005 trascritto a Livorno il 05.08.2005 reg part 76 reg gen 17385

2) Descriva il/i bene/i, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi necessari per l'eventuale alienazione degli immobili; alleggi inoltre l'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive

I beni da periziare sono i seguenti:

1. piena proprietà di immobile in via Tommaso Rook, 11 - Pisa.



Il bene è composto da tre unità immobiliari di cui due abitative e una a destinazione deposito.

Villa di civile abitazione composta da un unico corpo di fabbrica e sviluppato su due piani fuori terra, con sottotetto e seminterrato. L'unità immobiliare è composta al piano terra da cinque vani utili, oltre ingresso e due vani scala a servizio del piano primo, due ripostigli di cui uno dotato di scala interna di accesso al locale seminterrato, disimpegno, antibagno, bagno e locale caldaia con accesso direttamente dal giardino a comune con altra u.i. Al piano primo si trovano tre camere, tre disimpegni, tre bagni, scala di collegamento con due locali di sottotetto, oltre a ampia terrazza e balcone. Al piano seminterrato si trova la cantina; l'immobile è dotato anche di resede esclusivo posto tra la villa e via Rook.

Secondo corpo di fabbrica con abitazione monolocale con cottura, dotato di disimpegno, bagno e scala a chiocciola di collegamento con sottotetto non abitabile.

Locale deposito costituito da tre vani e tettoia che collegano i due corpi di fabbrica precedenti, con annesso grande e storico forno a legna.

Fanno parte integrante del complesso immobiliare quale pertinenza a comune il giardino di circa 570mq con piscina.

Il complesso è stato edificato anteriormente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2003-2007. Nel 2010 è stata presentata scia per frazionamento dell'unità monolocale e sono stati fatti frazionamenti al catasto in tre unità immobiliari.

L'accesso avviene direttamente da via Rook mediante cancello carrabile e cancello pedonale, oltre a ulteriore ingresso laterale da stradina laterale a fondo chiuso.

Confini: il bene confina a nord con via Borodin, a est con via Rook, a sud con stradina a fondo chiuso traversa di via Rook, a ovest proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Il bene è intestato al Catasto del Comune di Pisa al **Foglio 26, particella 1219;**

sub 4 villa con resede categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita catastale 2.729,47€

sub 2 abitazione categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 375,72€

sub 5 loc. deposito con tettoia categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, sup.cat. 33mq, rendita 80,05€

sub 3 giardino e piscina, B.C.N.C. ai subalterni 2,4,5

Provenienza: il bene è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita del 10.02.2011 ai rogiti Notaio [REDACTED] rep. 43155.

2. piena proprietà di unità immobiliare sita in Fauglia, Corso Repubblica 192



Il bene fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli, libero su tre lati e per il quarto addossato al pendio naturale. Vi si accede al livello strada da Corso Repubblica mediante cancello pedonale e carrabile attraverso mappale 383 della stessa proprietà. **Esiste una servitù di passo a favore dell'immobile e gravante sulla particella 383 costituita nell'atto di compravendita dei terreni del 1974:** «In favore di quanto ora venduto [la part. 384] viene inoltre costituito diritto e servitù di passo con ogni mezzo, e di interrare tubazioni di ogni specie sul terreno dei venditori rappresentato al catasto al foglio 24 particella 307/b numero definitivo 383». La servitù è stata riportata negli atti successivi.

Al piano livello strada si trova l'unità immobiliare che è collegata al fondo commerciale (farmacia, non oggetto della presente procedura) ed è composto da tre camere, due bagni, due cabine armadio, due disimpegni e vano scala di accesso ai piani inferiori. Al piano primo sotto strada si trova soggiorno, studio, camera con bagno, bagno, cucina, pranzo, lavanderia, dispensa, ricovero attrezzi e ampia terrazza; al piano secondo sotto strada si trovano disimpegno, tre camere, bagno ed ampia

terrazza. Fanno parte integrante del bene un locale tecnico con accesso dall'esterno. Il resede sui tre lati del fabbricato, costituito dalla rimanente porzione della particella 384, è in comune con l'unità immobiliare a destinazione farmacia (non oggetto di concordato).

Al Catasto del Comune di Fauglia il bene è identificato al foglio 24 particella 384 sub 4 categoria A/2 classe 2 consistenza 18,5 vani sup cat 334mq, rendita 1810,57€

Provenienza: il bene è pervenuto all'attuale proprietà per la nuda proprietà mediante atto di donazione della madre [REDACTED] (ora defunta) che si era riservata l'usufrutto del 02.08.2005 ai rogiti del Notaio [REDACTED], rep. 28282/5477 reg. part. 8895 reg. gen. 17385

[REDACTED] aveva acquistato il terreno su cui era stato costruito l'immobile in data 05.11.1974 da [REDACTED] con atto a firma notaio [REDACTED] repertorio 5312 fascicolo 1269

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Sui beni non sono presenti servitù attive e passive né limitazioni d'uso, fatto salvo per quanto riguarda il bene n.2 sito in Fauglia, la servitù di passo a favore e gravante sulla particella 383 del foglio 384 stesso foglio per l'accesso al resede e servitù gravante sulla particella 306 per presenza delle fosse settiche sia dell'appartamento che della farmacia e con le particelle 382 - 385 per il passaggio delle fognature, istituite con l'atto del 05.11.1974 e confermate nei successivi.

Si rileva che l'unità abitativa sita a Fauglia ha contatore dell'acqua in comune con il locale farmacia e che il contatore elettrico della farmacia si trova in locale deposito al primo piano sottostrada dell'appartamento.

Per il bene n.1 sito in Pisa, si evidenzia l'esistenza di un atto unilaterale d'obbligo a firma notaio [REDACTED] rep. 42958 racc. 11504 del 12.01.2011 tra i precedenti proprietari e il Comune di Pisa con cui si stabilisce che i posti auto e le aree scoperte in generale sono legati pertinenzialmente alla nuova unità immobiliare censita al catasto al foglio 26 part. 1219 sub 2 creata a mezzo di frazionamento con DIA n. 4925 del 25.11.2010 e che tali clausole vengano riportati in tutti gli atti successivi di eventuali affitto o passaggio di proprietà. Si rimanda al paragrafo sulla validità edilizia circa la conformità di tale frazionamento.



Gli immobili siti a Pisa, via Rook, sono occupati del dr. , con tutte le pertinenze e beni comuni.

L'immobile sito in Fauglia risulta invece libero.

3) Verificati l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti)

Dalle ispezioni ipotecarie del 29.05.2020 e del 05.06.2020 si rileva che sui beni oggetto della seguente perizia risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

1. piena proprietà di immobile in via Tommaso Rook, 11 - Pisa.

foglio 26 part 1219 sub 2-4-5

- iscrizione del 09.02.2018 reg part 413 reg gen 2448 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa rep 1994 del 07.12.2017

- trascrizione del 16.12.2019 reg part 16274 reg gen 23871 di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Pisa rep 21736/2017 del 18.08.2017 con rettifica trascrizione del 02.03.2020 reg part 2440 reg gen 3723

- trascrizione del 17.04.2020 reg gen 5685 reg part 3802 di atto giudiziario del 17.02.2020 rep 4/2020 decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Pisa a favore della massa dei creditori del concordato preventivo [redacted] contro [redacted]

solo su sub 4

- iscrizione del 2.03.2012 reg part 469 reg gen 3457 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio [redacted] rep 45305/12477 del 01.03.2012 con annotazione n.544 del 30.03.2015 (modifica patti di mutuo) a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted] –
totale di 1.200.000,00€ capitale 600.000,00€ durata 15 anni

2. piena proprietà di unità immobiliare sita in Fauglia, Corso Repubblica 192

foglio 24 part. 384 sub 2-3 (subalterni soppressi per la creazione del sub4)

- iscrizione del 14.01.2005 reg part 76 reg gen 588 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma notaio [redacted] rep 25004 del 11.01.2005 a favore della [redacted]

[redacted] contro [redacted]
[redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca – totale 380.000,00 €
capitale 190.000,00€ durata 20 anni

foglio 24 part. 384 sub 4

- iscrizione del 30.07.2014 reg part 1562 reg gen 9649 di ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria a firma notaio [REDACTED] rep 49488/14400 del 28.07.2014 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca
- iscrizione del 09.02.2018 reg part 328 reg gen 2300 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa rep 1994 del 07.12.2017
- trascrizione contro del 29.06.2020 di atto giudiziario del 17.02.2020 rep 4/2020, registro particolare 5559 registro generale 8272 di decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Pisa a favore della [REDACTED] contro [REDACTED].

4) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, 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. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Unità immobiliare 1 - Pisa

L'immobile ricade in ambito C2bC ambiti di impianto storico morfologicamente alterati.

1. Immobile sito in via T. Rook: risulta costruito anteriormente al 1967; è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con Autorizzazione n. 438 del 27.06.2003, successiva comunicazione di inizio lavori del 16.07.2003, fine lavori n. 963 del 22.03.2007 e deposito di abitabilità del 03.07.2007 n. 10120. La piscina è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 166 del 29.07.2003 e comunicazione fine lavori del 22.03.2007. È stato presentato al Genio Civile di Pisa deposito n.13583 del 22.10.2003 pratica n.1934/03 di progetto strutturale per ampliamento e modifiche interne con relazione di fine lavori prot. 129055 del 19.10.2004. In seguito la proprietà ha presentato DIA n.4925 del 25.11.2010 per la divisione in due unità immobiliari.

L'immobile, tranne che per i frazionamenti, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto dell'ultima pratica presentata, fatto salvo lo spostamento di una porta di accesso al bagno dal monocale e lo spostamento della scala a chiocciola in ferro. Tali opere erano state autorizzate nella DIA 4925 del 2010 per il frazionamento delle due unità immobiliari ma non risultano essere state eseguite, il tutto in difformità rispetto a quanto dichiarato nella fine lavori del 2011. Oltre a questo, si segnala che in seguito alla presentazione della Dia il 25.11.10, la pratica veniva sospesa e ripresa in data 18.01.11 con l'integrazione di atto di vicolo pertinenziale stipulato dai proprietari e dichiarazione di inizio dei lavori il giorno stesso. Il Comune con lettera del 26.01.2011 comunicava che la Dia sarebbe stata efficace a decorrere dal 20° giorno dal ricevimento delle integrazioni, pertanto a decorrere dal 07.02.2011. In data 10.02.2011 veniva presentata la comunicazione di fine lavori relativa alla Dia con indicazione della data 09.02.2011 e con riferimento la certificazione di agibilità del 2007 relativa ai lavori di ristrutturazione avvenuti in precedenza. In data 08.03.2011 il Comune richiedeva chiarimenti circa la data di fine lavori indicata nella comunicazione sopra citata; a tale richiesta non sono seguite altre integrazioni.

Essendo le opere oggetto della Dia propedeutiche al frazionamento e alla creazione del monolocale, esse devono essere realizzate con una spesa ipotizzabile in circa 10.000€ comprensive di spese tecniche, oppure con la sanatoria per la non realizzazione delle opere riportando l'unità all'interno della villa con eliminazione del frazionamento con spesa prevista di circa 6.000€. La creazione dell'unità immobiliare a destinazione deposito non è legittima e mai dichiarata presso il Comune e pertanto il frazionamento catastale non è congruo e deve essere aggiornata la planimetria catastale con eliminazione del frazionamento con costi previsti di circa 1.000€.

Si rileva inoltre che per quanto riguarda il deposito al Genio Civile del progetto strutturale di ampliamento risulta mancante il collaudo. È quindi necessaria la nomina di un tecnico che esegua il collaudo, per il quale si stima un costo di 10.000€ in favore di sicurezza, considerando anche le eventuali prove sui materiali.

Unità immobiliare 2 – Fauglia

L'immobile ricade in zona Q1 Ambienti urbani saturi, da qualificare.

2. Immobile sito in Corso Repubblica: il fabbricato risulta essere stato edificato in seguito a permesso di costruire prot. 4540/75 pratica edilizia 562/52 e successiva variante del 1977 con concessione edilizia 43/08 pratica edilizia 68/77 del 30.08.77. In data 09.12.2004 è stata presentata istanza di condono edilizio con prot. 9005 pratica 39/04 per la quale il Comune di Fauglia ha rilasciato Concessione in sanatoria n. 39/2006 del 08.08.06.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme all'ultima pratica cioè la concessione in sanatoria del 2006; nella porzione di appartamento al piano strada è presente una cucina al posto di una camera da letto e risulta presente un vano porta tra locale farmacia e il disimpegno dell'appartamento al piano strada. Si segnala che la sala da pranzo al primo piano sottostrada ricavata tramite sanatoria dall'ex garage risulta avere un'altezza interna di circa 2.6m riportata anche nelle tavole della sanatoria che la renderebbe non abitabile ai fini della permanenza di persone, ma come locale accessorio.

5) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

1. piena proprietà di immobile in via Tommaso Rook, 11 - Pisa.

Il fabbricato risulta costruito anteriormente al 1967; è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con Autorizzazione n. 438 del 27.06.2003, successiva comunicazione di inizio lavori del 16.07.2003, fine lavori n. 963 del 22.03.2007 e deposito di abitabilità del 03.07.2007 n. 10120. La piscina è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 166 del 29.07.2003 e comunicazione fine lavori del 22.03.2007. In seguito la proprietà ha presentato DIA n.4925 del 25.11.2010 per la divisione in due unità immobiliari le cui opere non sono state realizzate.

2. piena proprietà di unità immobiliare sita in Fauglia, Corso Repubblica 192

Il fabbricato risulta essere stato edificato in seguito a permesso di costruire prot. 4540/75 pratica edilizia 562/52 e successiva variante del 1977 con concessione edilizia 43/08 pratica edilizia 68/77 del 30.08.77. In data 09.12.2004 è stata presentata istanza di condono edilizio con prot. 9005 pratica 39/04 per la quale il Comune di Fauglia ha rilasciato Concessione in sanatoria n. 39/2006 del 08.08.06.

6) *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). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

STIMA

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia dei fabbricati, dello stato di manutenzione, delle finiture, degli impianti, delle difformità edilizie, dello stato di possesso il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi tenendo, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al secondo semestre 2019), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e quelli acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali.

La stima viene corretta ed adeguata per tener conto di vari fattori:

- **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per la particolarità del mercato dei concordati**
- **superficie e tipologia di fabbricato in relazione alla destinazione d'uso**
- **piano e destinazione d'uso**
- **oneri di regolarizzazione urbanistica**
- **vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (non presenti)**
- **spese condominiali insolute (non presenti)**

1- Immobile via Rook 11 – Pisa

Pur essendo tre unità immobiliari distinte, rimandando al paragrafo sulla validità edilizia circa la conformità del frazionamento effettuato, non è consigliabile anche per un altro motivo la vendita separata, infatti provocherebbe una sensibile diminuzione dei valori di tutti e tre le unità, soprattutto della villa padronale che vedrebbe perdere il valore dell'uso condiviso del resede con piscina. Inoltre i locali deposito formano un'unione tra la villa e il mini appartamento e non sono unita separata a livello edilizio urbanistico. Pertanto consideriamo un'unica superficie commerciale dell'intero complesso.

Villa superficie commerciale 374 mq

Abitazione	328 mq
Locale caldaia	2,5 mq
Sottotetto	57,2 mq
Cantina	12,6 mq
Terrazza	66,4 + 30,7 mq
Giardino esclusivo	145 mq

$$SL = 328 + 2,5 \times 0,15 + 57,2 \times 0,35 + 12,6 \times 0,35 + 25 \times 0,35 + 72,1 \times 0,1 + 25 \times 0,1 + 120 \times 0,02 = 374 \text{ mq}$$

Appartamento superficie commerciale 47,5 mq

Abitazione	41,5 mq
Soffitta	17,1 mq

$$SL 41,5 + 17,1 \times 0,35 = 47,5 \text{ mq}$$

Locale deposito con tettoia superficie commerciale 19 mq

Superficie depositi	33 mq
Tettoia	21,3 mq

$$SL 33 \times 0,35 + 21,3 \times 0,35 = 19 \text{ mq}$$

Resede con piscina superficie commerciale 30mq (superficie 568 mq)

$$SL 25 \times 0,1 + 543 \times 0,05 = 30 \text{mq}$$

OMI ville e villini 1750-2600	valore medio	2175 €/mq
BorsinoImmobiliare.it ville e villini 1685-2508	valore medio	2097 €/mq
FIMAA edifici imp. a norma 1500-1900	valore massimo	1900 €/mq
Immobiliare.it case indipendenti	valore medio	2160 €/mq



Valore medio 2.090 €/mq

SL TOTALE = 374+47,5+19+30 = 470,5 mq

Valore 470,5 x 2090 = 983.000,00 €

Coefficiente di riduzione del 20 % per l'assenza di garanzia e per la particolarità del mercato dei concordati

983.000x0,80 = 786.000,00 €

A detrarre spese per sanatoria o messa in pristino, con costo presunto di circa 11.000€ e collaudo e prove per opere in cemento armato per circa 10.000€

Totale stima immobile via Rook, Pisa: 765.000,00 €

2- Immobile Corso Repubblica 192 - Fauglia

Appartamento superficie commerciale 342,5mq

Piano strada:	vani principali	62,06 mq
	Vano scala interno	7,2 mq
	Terrazza	31,72 mq

$$SL \quad 62,06 + 7,2 + (25 \times 0,35 + 6,72 \times 0,1) = 78,68 \text{ mq}$$

Piano primo sottostrada	vani principali	117,8 mq
	Lavanderia	8,76 mq
	Dispensa	9,46 mq
	Accessori	30,00 mq
	Ricovero attrezzi	10,91 mq
	Terrazza	31,72 mq

$$SL \quad 117,8 + (8,76 + 30) \times 0,50 + 9,46 \times 0,35 + 10,91 \times 0,4 + 25 \times 0,35 + 6,72 \times 0,1 = 154,28 \text{ mq}$$

Secondo piano sottostrada	vani principali	87,94 mq
	Ripostiglio	1,94 mq
	Locale tecnico	10,1 mq

$$SL \quad 87,94 + 1,94 \times 0,35 + 10,1 \times 0,15 = 90,14 \text{ mq}$$

Resede 320 mq

Il resede non viene computato nella superficie commerciale in quanto bene a comune con la farmacia.

$$\text{Totale superficie lorda} \quad 78,68 + 154,28 + 90,14 = 321 \text{ mq}$$

Si prendono valori medi tenendo conto del fatto che il giardino non è esclusivo

OMI ab. civili 1000-1300 valore medio 1150 €/mq

Borsino Immobiliare.it ab.civile 940-1293 valore medio 1120 €/mq

FIMAA edifici imp. a norma 1100-1300 valore medio 1200 €/mq

Immobiliare.it case indipendenti senza giardino esclusivo valore medio 1150 €/mq

Valore medio 1.150,00 €/mq Valore = $321 \times 1150 = 369.150,00 \text{ €}$

Coefficiente di riduzione del 15 % per l'assenza di garanzia e per la particolarità del mercato dei concordati (ridotto rispetto al bene su pisa in quanto inferire di valore)

$$369.150,00 \times 0,85 = 313.700,00 \text{ €}$$

È stata chiesta documentazione per la riunione dell'usufrutto sull'immobile in oggetto causa morte della signora ■■■■ madre del ■■■■ usufruttuaria dell'immobile, che non è stata fornita e pertanto dovrà essere fatta prima della vendita.

Totale valore immobile Corso Repubblica, Fauglia: 310.000,00 €

comprensivo dei costi di chiusura vano collegamento alla farmacia e di voltura catastale per riunione di usufrutto.

7) *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.*

Non sono presenti quote indivise.

Le proprietà possono essere divise nei seguenti lotti:

lotto1: immobile sito in Pisa via T. Rook **765.000,00€**

lotto 2: immobile sito Fauglia, Corso Repubblica **310.000,00**

8) Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura 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.

DOTAZIONE IMPIANTI E AMBITO APPLICAZIONE D.Lgs. 192/05 – D.Lgs. 311/06 s.m.i.

Sono presenti i seguenti impianti

1. Immobile ad uso civile abitazione sito a Pisa – via T. Rook 11

- Impianto fognario separato con scarico diretto in via Rook (non si è reperita l'autorizzazione allo scarico)

- impianto idrico;
- Impianto elettrico;
- Impianto d'allarme di cui non è stato possibile verificare il funzionamento;
- Impianto termico e sanitario con caldaia a gas e riscaldamento a pavimento nella villa (sub 4). Nell'appartamento (sub 2) non vi è impianto di riscaldamento ma è presente l'acqua calda; sono presenti predisposizioni per installazione di pompe di calore;
- Impianto del gas;
- Impianto di irrigazione con pozzo artesiano e di illuminazione esterna nel giardino;
- Impianto piscina.

2. Immobile ad uso civile abitazione sito a Fauglia – Corso Repubblica 192

- Impianto fognario consistente in vasche di raccolta e smaltimento a valle autorizzato;
- impianto idrico;
- Impianto elettrico;
- Impianto del gas;
- Impianto di allarme;

Si sottolinea che l'impianto termico è separato con caldaie e contatori distinti fra porzione dell'appartamento al piano strada e porzione appartamento ai due piani sottostanti.

L'impianto dell'acqua ha un unico contatore per i tre piani del fabbricato compreso locale adibito a farmacia.



L'impianto elettrico con contatore è unico per l'appartamento sui tre piani, separato dall'impianto della farmacia; l'impianto elettrico della farmacia ha un contatore posto al piano basso all'esterno nello sgabuzzino da cui si accede dal giardino, costituendo quindi una servitù per l'appartamento.

Per tutti gli immobili non sono state consegnate le relazioni di conformità degli impianti. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti e il loro allaccio alle forniture esterne.

Gli immobili, nel caso di compravendita, ricadono nell'ambito di applicazione del D.Lgs n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs n. 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici, art.6 comma 1-2.

Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora non risulti già fatto;*
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;*
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene al debitore;*
- d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, a redigere piante planimetriche dei beni;*
- e) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia in supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).*

a-b-c) le unità immobiliari sono correttamente intestate al catasto fabbricati tranne che per la mancata riunione di usufrutto sull'immobile di Fauglia per la quale non sono stati forniti documenti quale certificazione di morte

d) sono state eseguite fotografie in formato digitale (all. nn. 25 e 26)

e) la documentazione depositata in cancelleria è costituita da perizia originale e relativi allegati

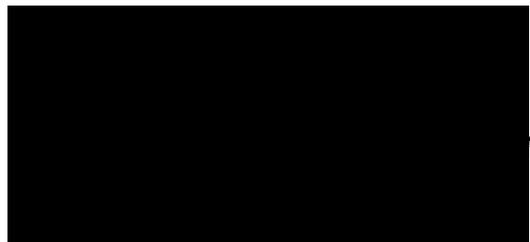
9) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

In data 30.03.2020 è stata concessa proroga di 60gg per il deposito della perizia finale con consegna prevista per il 06.08.2020 vista l'emergenza Covid 19 ed i decreti ministeriali conseguenti che rendevano impossibile eseguire sopralluoghi ai fabbricati in sicurezza.

Il CTU ritiene di aver concluso il proprio incarico e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pisa 24.07.2020

Dr. ing. 



Elenco allegati

1. visure catastale Comune di Pisa foglio 26 part 1219
2. planimetrie catastali Pisa foglio 26 part 1219
3. elenco sub e elab. plan. Pisa foglio 26 part 1219
4. visura catastale Comune di Fauglia foglio 24 part 384
5. planimetria castale Fauglia foglio 24 part 384 sub 4
6. elenco sub e elab. plan. Fauglia foglio 24 part 384
7. estratto di mappa Fauglia foglio 24
8. ispezioni ipotecarie Pisa foglio 26 part 1219 sub 2-4-5
9. ispezioni ipotecarie Fauglia foglio 24 part 384 sub 2-3-4
- 9bis relazione visurista ricerca atti servitù fauglia part 384
10. duplo trascrizione decreto concordato immobile Pisa
11. ispezione ipotecaria nominativa Fauglia del 23.07.20
- 11 bis Nota r.g 8272 r.p 5559 trascrizione decreto concordato immobile Pisa
12. Comune di Pisa pratica 3877 aut. n.438/2003
13. Comune di Pisa pratica 2483 aut. n. 166/2003
14. a e b Genio Civile pratica n.1934/03 progetto strutturale
15. Comune di Pisa pratica 2775 aut. paes. n.6/2006
16. Comune di Pisa pratica 963 fine lavori del 22.03.2007
17. Comune di Pisa abitabilità n.10120 del 03.07.2007
18. Comune di Pisa DIA n.4925/2011
19. Comune di Fauglia pratica n. 564/1974 concess. edilizia
20. Comune di Fauglia pratica n.68/1977 variante
21. Comune di Fauglia abitabilità n.4205 del 03.12.1977
22. Comune di Fauglia sanatoria n.39/2006
23. Fauglia atto di compravendita terreno con servitù di passo su p. 383 (1974)
24. estratti di RU
25. documentazione fotografica bene n.1 Pisa
26. documentazione fotografica bene n.2 Fauglia