

N° 1/14 C.P.

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI E FALLIMENTI

ILL.MO SIG. GIUDICE DR. GIOVANNI ZUCCONI

Oggetto: Ammissione alla procedura di Concordato Preventivo a beneficio della società (Omissis) Procedura rappresentata dal Commissario Giudiziale Dott. Roberta Vaselli con studio in Pisa, via Cavour.

Consulenza tecnica d'ufficio in merito alla valutazione dei beni immobili di proprietà in tutto o in parte della predetta società, consistenti in un complesso industriale in proprietà esclusiva posto in comune di Montopoli Valdarno (PI), frazione Capanne, zona industriale Fontanelle, con accesso dalla comunale via Meucci n.c. 3, costituito da un fabbricato principale (A) ed un fabbricato secondario adiacente (B), entrambi destinati ad officina meccanica, oltre a corte esclusiva su quattro lati e terreno agricolo; un fabbricato in villa in proprietà esclusiva posto in comune di Montopoli Valdarno (PI), frazione Capanne, via San Martino n.c. 15 costituito da due unità immobiliari urbane, comprensivo di accessori e resede esclusivo su quattro lati; fabbricato industriale con annessa corte esclusiva oltre a unità urbana ad uso abitativo in proprietà esclusiva posti in S. Croce sull'Arno (PI), con accesso principale da Traversa via del Bosco e secondario da via IV Novembre n.c. 22; terreno boschivo in proprietà esclusiva della superficie catastale di mq. 2.850,00 posto in S. Croce sull'Arno (PI), via Poggio Adorno; fondo commerciale al piano terra e abitazione al piano primo in proprietà esclusiva di fabbricato posto in comune di Agna (PD) via Martiri della Libertà n.c. 37/39; unità immobiliare interrata ad uso sgombero in proprietà esclusiva posta in comune di Padova, Corso del Popolo n.c. 10; area urbana ad uso parcheggio in proprietà esclusiva posta in comune di Brescia, via Carlo Zima angolo via A. Diaz; fondo commerciale ad uso palestra di proprietà di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.

concesso in locazione finanziaria (omissis) posto in comune di Padova, Corso del Popolo
n.c. 10.

Premessa

(omissis).

Il Mandato

Con istanza del 30.09.2014, depositata in Cancelleria del Tribunale di Pisa in data 03.10.2014, il Commissario Giudiziale, premesso che dalla documentazione agli atti risultano beni immobili e beni strumentali di valori di rilievo e di non agevole validazione ai fini della presente procedura; premesso inoltre che pur risultanti tra la documentazione allegata al piano ex art. 161 le perizie stragiudiziali di parte per la stima dei beni indicati in epigrafe ed a firma del Geom. Federico Marianelli con studio tecnico in Montopoli in Val d'Arno (PI), località San Romano, via Sandro Pertini n. 126 ed iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1611, chiedeva al Giudice Delegato alla procedura in epigrafe la nomina del Consulente Tecnico d'Ufficio.

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 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 0.10.2014 esperto per la valutazione dei beni immobili di cui in epigrafe, ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito il giorno **13 ottobre 2014**, ricevendo per l'espletamento dell'incarico il termine di gg. 180.

In attesa dell'elaborazione della perizia definitiva viene richiesto al C.T.U. di presentare una relazione tecnica di massima contenente l'elenco e la valutazione sintetica dei beni

immobili da stimare, salvo rettifiche, aggiornamenti, integrazioni e quanto altro da effettuarsi successivamente. Per l'elenco dei beni immobili da stimare viene consegnato al C.T.U. l'elenco dei beni immobili già oggetto di stima di parte redatta dal Geom. Federico Marianelli.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le prime operazioni di consulenza consistenti nella ricerca di certificati edilizi ed urbanistici, disegni, autorizzazioni, concessioni, etc. ebbero inizio a partire dal giorno successivo al conferimento dell'incarico, mentre quelle di sopraluogo presso gli immobili in esame furono espletate a partire dal giorno 12 novembre u.s. (omissis).

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, (omissis), ciò al fine di rilevare le modifiche apportate agli stessi rispetto allo stato configurabile all'epoca della costruzione;
- b) la prima documentazione tecnica di rilievo acquisita direttamente presso gli Uffici Tecnici Erariali dei comuni di appartenenza e presso i tecnici che in passato hanno elaborato i progetti di origine e modifiche relative agli immobili *de qua*;
- c) la documentazione integrativa acquisita direttamente dalla società medesima e riguardante planimetrie catastali, pratiche edilizie, concessioni edilizie e varianti;
- 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 con particolare riferimento alla vigente normativa;

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 signor Novelli Gianfranco, 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) l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate;
- 3) 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 del Tribunale di Pisa.

La Relazione

Viene di seguito riportata la relazione di consulenza tecnica di **stima di massima** contenente l'esposizione completa delle principali informazioni di base e lo svolgimento

delle operazioni di consulenza dei beni immobili in parte di proprietà della società (omissis). e consistenti in:

1) complesso industriale in proprietà esclusiva della società (omissis) posto in comune di Montopoli Valdarno (PI), frazione Capanne, zona industriale Fontanelle, con accesso dalla comunale via Meucci n.c. 3, costituito da un fabbricato principale (A) ed un fabbricato secondario adiacente (B), entrambi destinati ad officina meccanica, oltre a corte esclusiva su quattro lati e terreno agricolo;

2) fabbricato in villa in proprietà esclusiva della società (omissis) posto in comune di Montopoli Valdarno (PI), frazione Capanne, via San Martino n.c. 15 costituito da due unità immobiliari urbane, comprensivo di accessori e resede esclusivo su quattro lati;

3) fabbricato industriale con annessa corte esclusiva oltre a unità urbana ad uso abitativo in proprietà esclusiva della società (omissis) posti in S. Croce sull'Arno (PI), con accesso principale da Traversa via del Bosco e secondario da via IV Novembre n.c. 22;

4) terreno boschivo in proprietà esclusiva della società (omissis) della superficie catastale di mq. 2.850,00 posto in S. Croce sull'Arno (PI), via Poggio Adorno;

5) fondo commerciale al piano terra e abitazione al piano primo in proprietà esclusiva della società (omissis) di fabbricato posto in comune di Agna (PD) via Martiri della Libertà n.c. 37/39;

6) unità immobiliare interrata ad uso sgombero in proprietà esclusiva della società (omissis) posta in comune di Padova, Corso del Popolo n.c. 10;

7) area urbana ad uso parcheggio in proprietà esclusiva della società (omissis) posta in comune di Brescia, via Carlo Zima angolo via A. Diaz;

8) fondo commerciale ad uso palestra di proprietà di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. concesso in locazione finanziaria alla (omissis) posto in comune di Padova, Corso del Popolo n.c. 10.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI MASSIMA

Descrizione dei beni

Dall'istanza da parte della società in epigrafe per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, dalla richiesta del Commissario Giudiziale ed infine da una prima analisi del C.T.U., sono stati desunti i beni da stimare, nella loro intrinseca individuazione e consistenza e che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Lotto numero 6

Unità immobiliare interrata ad uso sgombero in proprietà esclusiva della società (omissis) posta in comune di Padova, Corso del Popolo n.c. 10.

La porzione immobiliare, destinata a magazzino e posta al piano interrato di un ampio fabbricato di tipo commerciale situato lungo Corso del Popolo, al n. 10 A, nel centro abitato del comune di Padova (PD), nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria. Il bene è totalmente privo di affaccio verso l'esterno e l'accesso è consentito esclusivamente da due locali di diversa proprietà attraverso scala interna.

Il locale è particolarmente penalizzato in quanto non ha accesso diretto dall'esterno, se non passando dal fondo limitrofo o tramite un pozzetto a botola posto lungo il corridoio del centro commerciale che occupa l'intero piano terra.

L'unità immobiliare si compone da ampio ambiente adibito a magazzino, privo di servizi igienici, impianto di riscaldamento, aerazione forzata ed areazione diretta con l'esterno.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere internamente al locale.

Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Padova, Catasto Fabbricati di Padova, in giusto conto alla società (omissis) al foglio di mappa 66 particella 327 sub 416, z.c. 1, categ. C/1, classe 7, superficie mq. 74, R.C. €. 1.677,76.



Lotto numero 7

Area urbana esterna adibita a parcheggio privato in proprietà esclusiva della società (omissis) posta in comune di Brescia, via Carlo Zima angolo via A. Diaz.

Trattasi nello specifico di nove posti auto esterni privati (otto in linea ed uno distaccato dagli altri) inseriti in adiacenza a un ampio fabbricato di tipo condominiale destinato ad uffici e negozi, posto, come detto, in via Carlo Zima incrocio con via A. Diaz, nel centro storico del comune di Brescia, con accesso carrabile sia da via C. Zima che da via A. Diaz.

Si tratta di posti auto privati pavimentati in mattoni di autobloccanti tipo "prato", ben identificati sul posto da tozzetti in autobloccante di colorazione diversa rispetto alla pavimentazione in autobloccante degli spazi di manovra e di accesso ed ubicati lungo via Diaz, con ampio spazio di manovra su area condominiale privata, delimitata da recinzione e cancellata; l'accesso avviene tramite due cancelli privati con sbarra a comando elettrico, di cui uno con accesso da via A. Diaz e l'altro da via C. Zima.

Rappresentati detti posti auto privati all'Agenzia del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati di Padova, in giusto conto alla società (omissis) al foglio di mappa 148 particella 158 subalterno 15, z.c. 2, categ. C/6, classe 1, superficie mq. 12,00, R.C. €. 24,79, subalterno 16, z.c. 2, categ. C/6, classe 1, superficie mq. 13,00, R.C. €. 26,86, subalterno 17, z.c. 2, categ. C/6, classe 1, superficie mq. 12,00, R.C. €. 24,79, subalterno 18, z.c. 2,

categ. C/6, classe 1, superficie mq. 12,00, R.C. €. 24,79, subalterno 19, z.c. 2, categ. C/6, classe 1, superficie mq. 12,00, R.C. €. 24,79, subalterno 20, z.c. 2, categ. C/6, classe 1, superficie mq. 12,00, R.C. €. 24,79, subalterno 21, z.c. 2, categ. C/6, classe 1, superficie mq. 12,00, R.C. €. 24,79, subalterno 22, z.c. 2, categ. C/6, classe 1, superficie mq. 12,00, R.C. €. 24,79, subalterno 23, z.c. 2, categ. C/6, classe 1, superficie mq. 15,00, R.C. €. 30,99.



Provenienza dei beni immobili e loro utilizzo

I beni, come sopra indicati e raggruppati in sette lotti successivi, sono pervenuti alla società
(omissis)

(omissis)

I beni di cui al lotto numero sei e precisamente unità immobiliare interrata ad uso sgombero
posta in comune di Padova, Corso del Popolo n.c. 10, sono pervenuti alla società (omissis)
come segue.

Atto Notaio Gottardo Giorgio, 27/01/2004 (Omissis), trascritto a Padova il 04/02/2009 con
presentazione (omissis) per acquisto da Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a.

Allo stato attuale i beni risultano liberi.

I beni di cui al lotto numero sette e precisamente area urbana esterna adibita a parcheggio
privato posta in comune di Brescia, via Carlo Zima angolo via A. Diaz, sono pervenuti alla
società (omissis) come segue.

Non è ancora stato possibile accertare la provenienza dei beni. Allo stato attuale essi

risultano liberi.

Conformità alle leggi urbanistiche ed edilizie

(omissis)

Caratteristiche tecniche e consistenza

Fatta eccezione per gli immobili di cui alla citata procedura di Esecuzione Immobiliare già opportunamente rilevati in loco e confrontati con gli elaborati grafici di progetto, per quanto concerne le consistenze degli altri immobili il C.T.U. farà momentaneamente riferimento a quelle desunte dalle perizie del Geom. Federico Marianelli.

(omissis)

Lotto numero sei (locale interrato ad uso sgombero in Padova Piazza del Popolo)

Locale interrato ad uso sgombero/magazzino è totalmente privo di affaccio verso l'esterno e l'accesso è consentito esclusivamente da due locali di diversa proprietà attraverso scala interna. Superficie catastale pari a mq. 74,00 con altezza utile netta di ml. 2,40.

Lotto numero sette (nove posti auto scoperti in Brescia via Zima incrocio via Diaz)

Superficie catastale dei nove posti auto pari a mq. 112,00. Occorrerà verificare che detti posti auto siano svincolati dagli obblighi della L. 122/89 e che siano conformi nelle dimensioni alle prescrizioni dei Regolamenti comunali (edilizio ed urbanistico) e del Codice della Strada.

(omissis)

Criteri e procedimenti estimativi

Al fine di una corretta determinazione dei valori di stima sono stati presi in esame due aspetti economici 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 e di cui sono noti i recenti prezzi di mercato (parametro tecnico di confronto è la superficie lorda o 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 verrà determinato per via sintetica (costo base a metro cubo) e successivamente verrà opportunamente deprezzato per essere adeguato allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova il bene allo stato attuale. Infine si terrà conto di tutte quelle spese che generalmente sono a carico del committente, ivi compresi gli oneri concessori e le spese di acquisto del lotto di terreno edificabile.

I dati desunti verranno alla fine confrontati con le quotazioni di mercato rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate.

Determinazione del valore di mercato di massima

Sulla base dei dati, documenti e certificati vari finora acquisiti, si procede alla definizione del valore commerciale di massima dei beni in esame, in attesa del completamento e perfezionamento della perizia da parte del Consulente del Tribunale che risponderà dettagliatamente ai quesiti posti dal Giudice Delegato, accertandone più completamente la conformità degli edifici alle concessioni edilizie ed alle norme tecniche di attuazione, verificando meglio in loco le misure desunte dai progetti architettonici di cui alle ultime concessioni edilizie rilasciate e dalle planimetrie catastali.

Data la sommarietà della presente perizia di stima, il sottoscritto procederà alla determinazione del valore di stima prendendo in esame un solo aspetto economico e precisamente il *più probabile valore di mercato* mediante procedimento di tipo sintetico e confrontato successivamente con le quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate.

Naturalmente l'attuale momento non garantisce nè vendite certe e neppure vendite in tempi brevi essendo il mercato immobiliare fortemente influenzato dalla crisi economica e

commerciale. Ed inoltre mentre la “casa” seppur con notevoli difficoltà inizia a dare piccoli segnali di ripresa, lo stesso non si può certamente dire per gli immobili a carattere produttivo, manifestandosi una forte crisi in tutti i settori correlati. Concludendo il valore che si andrà a determinare rappresenta quello che si definisce “il più probabile valore di mercato” ma che potrebbe concretizzarsi in una vendita in tempi non brevi oppure, qualora i prezzi dovessero ulteriormente calare, dovrebbe essere sensibilmente ridotto.

Calcoli Estimativi

(omissis)

LOTTO SEI

Unità immobiliare interrata ad uso sgombero in proprietà esclusiva della società (omissis) posta in comune di Padova, Corso del Popolo n.c. 10. Il valore reperito con il metodo di stima istituito è concorde nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare l'arrotondamento alle a mille euro che è pari a:

Valore sommario di stima € **30.000,00**

(diconsi euro trentamila/00)

LOTTO SETTE

Area urbana esterna adibita a parcheggio privato in proprietà esclusiva della società (omissis) posta in comune di Brescia, via Carlo Zima angolo via A. Diaz.

Trattasi nello specifico di nove posti auto esterni privati (otto in linea ed uno distaccato dagli altri) inseriti in adiacenza a un ampio fabbricato di tipo condominiale destinato ad uffici e negozi. Il valore reperito con il metodo di stima istituito è concorde nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare l'arrotondamento alle a mille euro che è pari a:

Valore sommario di stima € **75.000,00**

(diconsi euro settantacinquemila/00)

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con ciò di aver espletato il primo 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 22 novembre 2014

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello