

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzioni immobiliari riunite a carico della

***** con sede in *****

(ora ***** con sede in *****)

promosse da

Unicredit s.p.a. (n. 172/2013 R.E.)

e

Banca di Credito Cooperativo di Masiano Soc. Coop. (n. 24/2014 R.E.)

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

**modificata e integrata rispetto a quella redatta il 1° agosto 2014,
in conformità**

all'incarico conferito dal G.E. in data 3 novembre 2014

e a seguito

della riunione delle due procedure disposta in data 27 novembre 2014

Il sottoscritto dott. Giovanni Benvenuti, nominato esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione n. 172/2013, redasse in data 1° agosto 2014 la relazione peritale che depositò in Cancelleria il giorno successivo.

Con provvedimento del 3 novembre 2014 notificato il giorno 10 successivo il G.E. – a scioglimento di riserva assunta all'udienza del 21 ottobre 2014 – ha conferito al sottoscritto l'ulteriore *"incarico di effettuare una stima del compendio pignorato da porre in vendita che prescinda dai beni immobili sui quali risulta essere stata trascritta domanda giudiziale ex art.2932 c.c. da *****"*.

All'udienza del 19 novembre 2014 il G.E. affidò al sottoscritto l'incarico di periziare anche i beni dell'esecuzione immobiliare n. 24/2014 promossa dalla B.C.C. di Masiano contro la medesima esecutata.

Lo scrivente, avendo verificato che i beni della nuova esecuzione erano già stati oggetto della perizia redatta 1° agosto 2014, ne diede comunicazione al G.E. il quale, con provvedimento 27 novembre 2014 ha disposto la riunione delle due procedure.

Ad evasione dei nuovi incarichi il sottoscritto ritiene opportuno, per chiarezza espositiva, riscrivere integralmente la relazione peritale con le modifiche e le integrazioni che i mandati del Giudice comportano.

1) Provveda dare comunicazione dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza

dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

Tutti i beni pignorati sono stati esaminati nel corso dei sopralluoghi effettuati il 9 giugno, il 14 giugno⁽¹⁾ e il 27 luglio 2014 nell'ambito delle operazioni peritali svolte nella procedura n. 172/2013.

Per i beni che sono oggetto della procedura n. 24/2014 R.E. il sottoscritto non ha ritenuto necessario ripetere i sopralluoghi.

2) Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex 560 c.p.c.

I suddetti sopralluoghi sono stati eseguiti con accuratezza, senza incontrare ostacoli od opposizione.

3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

Tutti i beni pignorati sono ubicati nel Comune di Pontedera in agro della frazione Treggiaia.

• Nel verbale trascritto il 21 maggio 2013 al n. 5011 a favore di Unicredit (docc. "2", "3" e "49/T") i beni pignorati sono identificati come segue:

Catasto Terreni:

foglio 55, particelle 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 584;

foglio 56, particelle 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 92 - 93 - 94;

foglio 57, particelle 7 - 17 - 18;

foglio 61, particelle 11 - 12 - 32 - 33 - 35 - 36 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 48 - 102 - 163 - 164 - 192 - 194.

Oltre alle suddette particelle, nel verbale sono elencate anche le particelle:

13 - 30 - 47 - 50 - 51 - 53 - 54 - 55 - 56 - 76 - 77 - 78 - 166 - 167 - 168 -

⁽¹⁾ Nella relazione peritale del 1° agosto 2014 il secondo sopralluogo fu erroneamente indicato come avvenuto il 14 maggio anziché 14 giugno 2014.

169 - 190 - 191 - 193 - 195 - 196 del foglio 61 del Catasto Terreni che, in ottemperanza alla disposizione del G.E., sono escluse dalla presente edizione della perizia.

- Nel verbale trascritto il 26 febbraio 2014 al n. 2068 a favore della BCC di Masiano (doc. "49/V") i beni pignorati sono identificati come segue:

Catasto Terreni:

foglio 55, particella 711;

foglio 61, particelle 216 - 217 - 221 - 222 - 223;

Catasto Fabbricati:

foglio 55, particella 733 sub 1;

foglio 56, particelle 178 sub 1 - 179 sub 1 - 180 sub 1 - 181 sub 1 - 181 sub 2;

foglio 61, particelle 219 sub 1 - 239 sub 1 - 240 sub 1.

Nella nota di trascrizione di detto verbale, oltre alle suddette particelle, è elencata anche la particella 237 sub 2 del foglio 61 del Catasto Fabbricati che risulta inesistente negli atti catastali e pertanto non viene periziata.

oooooooooooooooo

EVOLUZIONE VENTENNALE DEI BENI (docc. "2", "16", "17" e "49")

Al ventennio anteriore al pignoramento ***** era proprietario dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dalle particelle 116 e 584 del foglio 55 che furono successivamente acquistate dall'***** ***** con sede in ***** con atto Orlando 23 dicembre 1998 rep. 136913 trascritto a Pisa il giorno 29 successivo al n. 12241 di particolare.

oooooooooooooooooooooooo

Al ventennio anteriore al pignoramento ***** e ***** erano titolari della piena proprietà dei beni distinti al Catasto Terreni come segue:

foglio 55, particelle 117 - 118 - 119 - 120;

foglio 56, particelle 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 92 - 93 - 94;

foglio 57, particelle 7 - 17 - 18;

foglio 61, particelle 11 - 12 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 48 - 49 - 102;

Con tipo di frazionamento 25 luglio 1994 n. 1474 furono soppresse:

la particella 34 del foglio 61 che, inter alia, originò la particella 165;

la particella 37 del foglio 61, sostituita dalla particelle 163 - 164.

Con atto Martini 10 maggio 1995 trascritto a Pisa il giorno 16 successivo al n. 4165 di particolare i beni furono acquistati da *****.

Con tipo di frazionamento 22 dicembre 1998 n. 3165 sono state soppresse:
la particella 49 del foglio 61 che, inter alia, originò la particella 192;
la particella 165 del foglio 61 che, inter alia, originò la particella 194.

Con atto Orlando 23 dicembre 1998 rep. 136915 trascritto a Pisa il giorno 29 successivo al n. 12242 di particolare i beni furono acquistati dall'***** con sede in *****
*****.

oooooooooooooooooooo

Con atto Russo 4 ottobre 2007 trascritto a Pisa il giorno 23 successivo al n. 14592 di particolare la ***** con sede in ***** acquistò i beni dell' ***** e precisamente:

- foglio 55, particelle 116 -117 - 118 - 119 - 120 - 584;
- foglio 56, particelle 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 92 - 93 - 94;
- foglio 57, particelle 7 - 17 - 18;
- foglio 61, particelle 11 - 12 - 32 - 33 - 35 - 36 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 48 - 102 - 163 - 164 -192 - 194.

Con tipo mappale n. 188023 del 16 luglio 2008 nel foglio 61 furono soppresse le particelle 42 di mq 45.250 e 163 di mq 13.720 e sostituite dalle particelle 216 di mq 41.768, 217 di mq 7.079, 218 di mq 3.482 e 227 di mq 6.641=. Contestualmente la particella 227 fu incorporata nella particella 218 che assunse la nuova consistenza di mq 10.123 e passò alla partita speciale 1.

Con tipo mappale n. 188035 del 16 luglio 2008 la particella 120 del foglio 55 di mq 25.070 fu soppressa e sostituita dalle particelle 710 di mq 6.210 e 711 di mq 18.860=. In pari data la particella 710 passò alla partita speciale 1.

Con tipo mappale n. 188050 del 16 luglio 2008 nel foglio 61 furono soppresse le particelle 44 di mq 1.747=, 45 di mq 4.110=, 46 di mq 4.990 e 194 di mq 39.878 e sostituite dalle particelle 219 di mq 583, 220 di mq 1.164=, 221 di mq 3.877=, 222 di mq 4.875=, 223 di mq 39.476=, 231 di mq 233=, 232 di mq 115 e 233 di mq 402. Contestualmente le particelle 231, 232 e 233 furono incorporate nella particella 219 che assunse la nuova consistenza di mq 1.333=. La particella 219 di mq 1.333 e la particella 220 di mq 1.164 passarono quindi alla partita speciale 1.

Con tipo mappale n. 195867 del 25 luglio 2008 nel foglio 61 fu soppressa la particella 220 di mq 1.164 e sostituita dalla particella 234 di pari consistenza.

Con denuncia di nuova costruzione n. 1777 del 30 luglio 2008 al Catasto Fabbricati fu accampionato il mappale 218 del foglio 61.

Con denuncia di nuova costruzione n. 1778 del 30 luglio 2008 al Catasto Fabbricati fu accampionato il mappale 219 del foglio 61.

Con denuncia di nuova costruzione n. 1792 del 31 luglio 2008 fu accampionato al Catasto Fabbricati il mappale 710 del foglio 55.

Con denuncia di nuova costruzione n. 1794 del 31 luglio 2008 fu accampionato al Catasto Fabbricati il mappale 234 del foglio 61.

Con atto Di Lella 2 aprile 2009 trascritto a Pisa il giorno 17 successivo al n. 4585 di particolare la ***** ha trasferito la sede da ***** a *****.

In data 23 novembre 2011, con atti nn. 3787, 3788, 3789, 3790 e 3792 di protocollo, al Catasto Fabbricati furono censite d'ufficio, con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, le unità immobiliari 178 sub 1 – 179 sub 1 – 180 sub 1 – 181 sub 1 e sub 2 del foglio 56 e 237 sub 1 del foglio 61. Dette unità immobiliari censite d'ufficio ricadono, rispettivamente, sull'area delle particelle 74 - 75 - 92 - 93 del foglio 56 e della particella 38 del foglio 61 che ancora permangono accese negli atti del Catasto Terreni.

Con variazione di identificativo n. 70991 del 21 dicembre 2011 il mappale 219 del foglio 61 è stato sostituito d'ufficio dal mappale 219 sub 1.

In data 21 dicembre 2011, con atti nn. 5227, 5238 e 5239 di protocollo, al Catasto Fabbricati furono censite d'ufficio con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, l'unità immobiliare 733 sub 1 del foglio 55 e le unità immobiliari 239 sub 1 e 219 sub 2 del foglio 61. Dette nuove unità immobiliari ricadono, rispettivamente, sull'area delle particelle 711 del foglio 55 e delle particelle 223 e 219 del foglio 61 che ancora permangono accese negli atti del Catasto Terreni.

In data 7 febbraio 2012, con atto n. 209 di protocollo, al Catasto Fabbricati fu censita d'ufficio con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, l'unità immobiliare 240 sub 1 del foglio 61 ricadente sull'area della particella 222 dello stesso foglio, che ancora permane accesa negli atti del Catasto Terreni.

oooooooooooooooooooo

Dopo la notifica del verbale di pignoramento, con atto Di Lella 23 aprile 2013 volturato in catasto ma non trascritto, la *****
**** con sede in ***** ha variato la propria denominazione in *****

***** e ha trasferito la sede da ***** ad ***** . Con atto Di Lella 18 febbraio 2014, pure questo volturato in catasto ma non trascritto, la ***** ha trasferito la sede da ***** a ***** (docc. "2", "5", "6", "7", "16", "17" e "18").

oooooooooooooooooooo

In conclusione, per effetto delle variazioni soggettive e oggettive sopra riportate, i beni immobili pignorati in danno della ***** ***** con sede in ***** che formano oggetto della presente edizione della perizia sono oggi intestati alla ***** ***** con sede in ***** e sono rappresentati in catasto come segue (doc. "18"):

CATASTO TERRENI

foglio 55, particelle 116 -117 - 118 - 119 - 584 - 711;
foglio 56, particelle 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 92 - 93 - 94;
foglio 57, particelle 7 - 17 - 18;
foglio 61, particelle 11 - 12 - 32 - 33 - 35 - 36 - 38 - 39 - 40 - 41 - 43 - 48 - 102 - 164 - 192 - 216 - 217 - 221 - 222 - 223.

CATASTO FABBRICATI

foglio 55, mappali 710 - 733 sub 1;
foglio 56, mappali 178 sub 1 - 179 sub 1 - 180 sub 1 - 181 sub 1 - 181 sub 2;
foglio 61, mappali 218 - 234 - 219 sub 1 - 219 sub 2 - 237 sub 1 - 239 sub 1 - 240 sub 1.

4) Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

Le variazioni soggettive e oggettive intervenute negli atti catastali sono dettagliatamente riportate in risposta al precedente quesito n. 3).

5) Descriva il bene pignorato, individuando i relativi 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.

LOTTO UNICO – Nel Comune di Pontedera, in agro della frazione Treggiaia, l'intera piena proprietà di un compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati sviluppato su una complessiva superficie catastale di

41,0535 ettari incluse le aree allibrate alla partita speciale 1 del Catasto Terreni.

Confinato da strada vicinale di Valle, ***** e ***** e ***** e ***** e ***** e ***** e ***** e ***** e ***** e ***** et al., ***** , ***** , altra proprietà ***** , ***** e ***** , s.s.a.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Pontedera, l'intero compendio ricade in zona agricola E e di esso circa 23,8915 ettari sono inseriti nel "Complesso Lo Scoiattolo - Treggiaia" di cui alla scheda B11 (già scheda B9) dello stesso R.U., con destinazioni d'uso turistico-ricettive e per il tempo libero, pubbliche e/o di interesse pubblico.

Sul fondo insistono i seguenti fabbricati:

- fabbricato ex agriturismo, disposto su due piani e corredato di due piccoli annessi,
- capannone rimessa, destinato al ricovero di macchine e di attrezzi agricoli,
- piccola scuderia da 20 box adiacente al capannone rimessa,
- fabbricato maneggio e accessori.

Sono inoltre presenti numerosi manufatti abusivi di varia natura, destinati all'attività ippica, dei quali il Comune di Pontedera, con Ordinanza n. 13 del 15 maggio 2014, ha ingiunto alla ***** di procedere alla completa e totale demolizione.

Nei vigenti catasti del Comune di Pontedera il compendio è rappresentato come segue.

Catasto Terreni

foglio 55: particelle 116 -117 - 118 - 119 - 584 - 711,
foglio 56: particelle 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 92 - 93 - 94,
foglio 57: particelle 7 - 17 - 18,
foglio 61, particelle 11 - 12 - 32 - 33 - 35 - 36 - 38 - 39 - 40 - 41 - 43 - 48 - 102 - 164 - 192 - 216 - 217 - 221 - 222 - 223.

per una complessiva superficie di ha 39,1705 con i redditi dominicale di € 830,68 e agrario di € 543,57=, tutte al giusto conto della ***** ***** con sede in *****;

foglio 55, particella 710,
foglio 61, particelle 218 - 219 - 234 per una complessiva superficie di ha 1,8830 allibrate alla partita speciale 1.

Catasto Fabbricati

- a) unità immobiliari accatastate su dichiarazione della società proprietaria:
foglio 55, mappale 710 di categoria D/6 con la rendita di € 3.202,00=,

foglio 61, mappale 218 di categoria D/6 con la rendita di € 31.154,00=,
foglio 61, mappale 219 sub 1 di categoria C/6 di 4^a classe con la
consistenza di mq 600 e la rendita di € 2.571,95=,

foglio 61, mappale 234 di categoria D/6 con la rendita di € 4.785,00=;

b) unità immobiliari censite d'ufficio con attribuzione di rendita presunta ai
sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78:

foglio 55, mappale 733 sub 1 di categoria C/6 di 5^a classe con la
consistenza di mq 5.000 e la rendita di € 25.048,15 ricadente sull'area
della particella 711 del Catasto Terreni;

foglio 56, mappale 178 sub 1 di categoria C/6 di 5^a classe con la
consistenza di mq 400 e la rendita di € 2.003,85 ricadente sull'area della
succitata particella 74 del Catasto Terreni,

foglio 56, mappale 179 sub 1 di categoria C/6 di 5^a classe con la
consistenza di mq 250 e la rendita di € 1.252,41 ricadente sull'area della
succitata particella 75 del Catasto Terreni,

foglio 56, mappale 180 sub 1 di categoria C/6 di 5^a classe con la
consistenza di mq 300 e la rendita di € 1.502,89 ricadente sull'area della
succitata particella 92 del Catasto Terreni,

foglio 56, mappale 181 sub 1 di categoria C/6 di 5^a classe con la
consistenza di mq 2.500 e la rendita di € 12.524,08 ricadente sull'area
della succitata particella 93 del Catasto Terreni,

foglio 56, mappale 181 sub 2 di categoria C/6 di 5^a classe con la
consistenza di mq 2.500 e la rendita di € 12.524,08 ricadente sull'area
della succitata particella 93 del Catasto Terreni,

foglio 61, mappale 219 sub 2 di categoria C/2 di 3^a classe con la
consistenza di mq 40 e la rendita di € 227,24 ricadente sull'area della
particella 219 in carico alla partita speciale 1 del Catasto Terreni,

foglio 61, mappale 237 sub 1 di categoria C/2 di 3^a classe con la
consistenza di mq 30 e la rendita di € 170,43 ricadente sull'area della
succitata particella 38 del Catasto Terreni,

foglio 61, mappale 239 sub 1 di categoria C/6 di 5^a classe con la
consistenza di mq 200 e la rendita di € 1.001,93 ricadente sull'area della
succitata particella 223 del Catasto Terreni,

foglio 61, mappale 240 sub 1 di categoria C/2 di 3^a classe con la
consistenza di mq 60 e la rendita di € 340,86 ricadente sull'area della
succitata particella 222 del Catasto Terreni.

Tutte le unità immobiliari sopra elencate ai punti a) e b) sono intestate alla
***** con sede in *****.

I suddetti beni pervennero alla ***** con sede in ***** con atto Russo 4 ottobre 2007 trascritto a Pisa il giorno 23 successivo al n. 14592 di particolare.

Con atto Di Lella 2 aprile 2009 trascritto a Pisa il giorno 17 successivo al n. 4585 di particolare la ***** ha trasferito la sede da ***** a *****.

Con atto Di Lella 23 aprile 2013 registrato a San Miniato il 22 maggio 2013 al n. 1315 ma non trascritto la ***** ha variato la denominazione in ***** e trasferito la sede da ***** ad *****.

Con atto Di Lella 18 febbraio 2014 registrato a San Miniato il 4 marzo 2014 al n. 527 ma non trascritto la ***** ha trasferito la sede da ***** a *****.

6) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - 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.

SERVITÙ

Nel contratto preliminare di compravendita con firme autenticate dal notaio Di Lella in data 31 luglio 2009 rep. n. 7574 trascritto a Pisa il 4 agosto 2009 al n. 9804 (docc. "15" e "49/R"), stipulato tra la ***** con sede in ***** e ***** con sede in ***** , è dichiarata l'esistenza delle seguenti servitù:

- servitù di passo a carico delle particelle pignorate 117 del foglio 55 e 12 del foglio 61, a favore della particella 131 del foglio 61, costituita con atto Pandolfi 4 gennaio 1977 trascritto il giorno 24 successivo al n. 691 di particolare;
- servitù di presa d'acqua costituita con atto Lemmi 25 maggio 1982 trascritto il 4 giugno 1982 al n. 4505 di particolare a carico del pozzo esistente sulla particella 120 del foglio 55 (successivamente soppressa e sostituita dalla particelle 710 e 711 del foglio 55 oggi pignorate) a favore di un fabbricato di proprietà di soggetti descritti come *altri aventi causa del*

venditore signor ***** (doc. "9");

•servitù di elettrodotto a carico delle particelle 116 oggi pignorata e 115 (successivamente soppressa e in parte sostituita dalla particella 584 oggi pignorata) del foglio 55, a favore di ENEL, costituita con atto Landini 1 marzo 1984 trascritto il giorno 30 successivo al n. 3224 di particolare (doc. "10").

La relazione notarile (doc. "2") attesta inoltre l'esistenza di una servitù coattiva di metanodotto a carico della particella 7 del foglio 57 oggi pignorata a favore di SNAM Rete Gas s.p.a., imposta con atto della Provincia di Pisa 5 luglio 2011 rep. 2957 trascritto a Pisa il 6 ottobre 2011 al n. 11113 di particolare.

OCCUPAZIONE

Nel corso delle operazioni peritali l'amministratore unico sig. ***** ha dichiarato che l'intero compendio pignorato è nella libera disponibilità della società esecutata, libero da affittanze o altri contratti di cessione in godimento temporaneo a terzi a titolo oneroso. Ha inoltre precisato:

- che il primo piano della casa distinta dal mappale 234 del foglio 61 che in passato fu ristrutturata per usi agrituristici, è oggi destinato ad alloggio di dipendenti dell'azienda;
- che un'area di circa 3.000 mq ricadente su porzioni della particelle 117 e 118 del foglio 55 è utilizzata a titolo gratuito ad un Centro Cinofilo aderente all'***** con sede in *****.

In data 15 luglio 2014 il legale della società debitrice ha trasmesso al sottoscritto per posta elettronica la copia di un contratto stipulato in data 1 settembre 2000 e registrato a Pontedera il giorno 8 successivo al n. 2449 con il quale la precedente proprietaria ***** ***** con sede in ***** (c.f.:*****) concesse in comodato al ***** con sede in ***** (c.f.: *****), per la durata di 60 (sessanta) anni, le particelle 41 e 42 del foglio 61 (doc. "14"). Dalla visura camerale risulta che la società comodataria è fallita nel 2003 e che in data 14 maggio 2014 è stata definitivamente cancellata dal registro delle imprese (doc. "8").

Dopo il deposito della precedente perizia il legale della debitrice ha trasmesso al sottoscritto la copia di un altro atto con il quale, in data 20 settembre 2002, ossia prima del fallimento, la comodataria ***** ***** con il consenso della proprietaria/comodante ***** ***** ha ceduto a sua volta il contratto di comodato alla società ***** che è conseguentemente subentrata

"nella situazione giuridica della cedente *****".

Questo secondo atto, che non risulta registrato, è stato sottoscritto il 20 settembre 2002 davanti a un funzionario delegato dal Sindaco di Capannori che autenticò le firme dei rappresentanti delle parti intervenute (doc. "44").

Il sottoscritto non ha ritenuto tale documento rilevante ai fini della stima. Tale mancata considerazione è stata oggetto di osservazioni da parte della debitrice (doc. "43"). Il G.E., che all'udienza del 21 ottobre 2014 si era riservato sull'argomento e su altre doglianze della debitrice, così si è espresso in data 30 novembre 2014: "... non paiono apprezzarsi allo stato motivi ostativi per procedere, all'esito dell'acquisizione della richiesta integrazione, alla vendita dei beni alle condizioni indicate nella relazione di stima".

7) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- **domande giudiziali e sequestri;**
- **atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'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).**

Dagli atti consultati non è emersa l'esistenza di formalità del tipo indicato ad eccezione dei seguenti atti.

•Atto unilaterale d'obbligo edilizio sottoscritto dalla proprietaria pro tempore ***** in data 13 settembre 1997 rep. 5995 con firma autenticata dal Segretario Comunale di Pontedera, trascritto il 15 ottobre 1997 al n. 9151, a carico delle particelle 117 - 118 - 119 - 120 del foglio 55; particelle 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 92 - 93 - 94 del foglio 56; particelle 7 - 17 - 18 foglio 57; particelle 11 - 12 - 13 - 30 - 31 - 32 - 33 - 35 - 36 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 53 - 54 - 55 - 56 - 76 - 77 - 78 - 102 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 del foglio 61 (docc. "2", "11" e "49/F").

Si precisa che a carico delle particelle 13 - 30 - 31 (oggi 190 e 191) - 47 - 49 in parte (oggi 193) - 50 - 51 - 53 - 54 - 55 - 56 - 76 - 77 - 78 - 165 in parte (oggi 195 e 196) - 166 - 167 - 168 - 169 del foglio 61 è trascritta la domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. a favore di ***** (doc.

"2") e pertanto, per disposizione del G.E., esse rimangono escluse dalla presente perizia.

Il vincolo fu imposto in relazione: i) alla ristrutturazione del fabbricato da destinare ad attività agrituristica, ii) alla costruzione del fabbricato scuderia di 20 poste, iii) alla costruzione del fabbricato scuderia per 50 poste successivamente collegato al fabbricato maneggio, iv) ad interventi di restauro e risanamento conservativo – mai eseguiti – di una casa colonica in rovina, v) a opere di sistemazione idraulico agraria e di sistemazione e allargamento di strade, vi) alla realizzazione di una tensostruttura rettangolare sulla particella 710 del foglio 55, poi realizzata di forma ellittica ed oggi destinata alla demolizione in conseguenza di diniego opposto alla domanda di sanatoria 757/2000 (doc. "37") e di successiva Ordinanza di demolizione n. 13/2014 (doc. "38").

•Atto unilaterale d'obbligo edilizio 9 novembre 2000 rep. 6274 del Segretario Comunale di Pontedera trascritto a Pisa il 13 dicembre 2000 al n. 12173 di particolare sottoscritto dall'*****
**** a carico delle particelle 116 e 584 del foglio 55 (docc. "2" e "12").

•Atto di costituzione di vincolo di indivisibilità decennale rogato il 4 ottobre 2007 dal notaio Russo e trascritto a Pisa il giorno 23 successivo al n. 14593 di particolare contro la *****
*****, a favore della Regione Toscana in relazione alla costituzione in compendio unico – ai sensi e per gli effetti previsti dalla normativa contenuta nel D.Lgs. 99/2004, nel D.Lgs. 228/2001 e nella L. 97/1994 – dei beni che in catasto sono rappresentati come in appresso precisato.

Terreni per un'estensione complessiva dei terreni di mq 266.982 catastali: foglio 56 - particelle intere 71, 72 e 73; foglio 57 - particelle intere 7, 17 e 18; foglio 61 particelle intere 30, 76 e 78; foglio 55 porzione a) della particella 584; nel foglio 56 porzione a) della particella 75; nel foglio 61 porzioni a) delle particelle 11, 12, 13, 38, 47, 50, 77, 190, 191 e 195;

Fabbricati con relative pertinenze: foglio 61 particelle intere 43 e 44; foglio 55 dalla particella intera 120; nel foglio 56 dalle particelle intere 74, 92 e 93; nel foglio 61 da porzione a) delle particelle 33, 42, 163 e 194 (docc. "2", "13" e "49/O").

Si precisa che a carico delle particelle 30 - 76 - 78 - 13 - 47 - 50 - 77 - 190 - 191 - 195 del foglio 61 è trascritta la domanda giudiziale ex art.2932 c.c. a favore di ***** (doc. "2") e pertanto, per disposizione del G.E., rimangono escluse dalla presente perizia.

•Con contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio Di Lella in data 31 luglio 2009⁽²⁾ registrato a San Miniato il 4 agosto 2009 al n. 2230 e il giorno stesso trascritto a Pisa al n. 9804, la ***** ha promesso di vendere alla società ***** con sede in ***** per il prezzo di € 5.000.000,00=, il compendio immobiliare pignorato per intero da Unicredit e successivamente in parte anche dalla BCC di Masiano, ivi comprese tutte le particelle oggetto della domanda giudiziale ex art.2932 c.c. a favore di ***** (doc. "2"), che per disposizione del G.E. rimangono escluse dalla presente perizia. Il termine per la stipula del rogito definitivo di trasferimento fu fissato al 31 dicembre 2011, con possibilità per le parti di convenire di comune accordo una proroga di detto termine.

In data 15 dicembre 2011 le parti hanno convenuto di prorogare al 31 dicembre 2016 il termine per la stipula dell'atto definitivo di trasferimento, con possibilità per le parti di convenire, di comune accordo, un nuovo differimento di detto termine; l'atto di proroga, con firme autenticate dal funzionario incaricato del Comune di Capannoli, non risulta essere stato registrato né annotato o trascritto in Conservatoria (docc. "2", "15" e "49/R").

8) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.

Nella relazione notarile depositata da Unicredit e nel certificato ipotecario depositato dalla BCC di Masiano è attestata l'esistenza delle seguenti formalità:

•Ipoteca iscritta a Pisa il 16 maggio 1995 al n. 1083 di particolare, per complessive lire 2.100.000.000, a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. elettivamente domiciliato in Pisa presso la locale sede del Monte dei Paschi di Siena, contro ***** a garanzia di un mutuo di lire 700.000.000 concesso con atto Martini 10 maggio 1995. Grava beni oggetto della presente edizione della perizia oltre a beni che ne sono esclusi per disposizione del G.E. (docc. "2" e "49/B").

(2) Nella relazione peritale del 1° agosto 2014 fu erroneamente indicato, come data di stipula, il 12 gennaio 2010 (ossia la data in cui fu rilasciata la copia dell'atto allegata alla relazione come doc. "15") anziché il 31 luglio 2009.

- Ipoteca iscritta a Pisa il 29 dicembre 1998 al n. 3724 di particolare per complessive lire 4.000.000.000, a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. elettivamente domiciliato in Firenze presso l'Agenzia 1 della Banca Monte dei Paschi di Siena, contro l'*****
***** con sede in ***** , a garanzia di un mutuo di lire 2.000.000.000 concesso con atto Orlando 23 dicembre 1998. Grava beni oggetto della presente edizione della perizia oltre a beni che ne sono esclusi per disposizione del G.E. (docc. "2" e "49/H").
- Ipoteca iscritta a Pisa il 27 marzo 2000 al n. 1003 di particolare, per complessive lire 9.900.000.000, a favore di Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a., Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. e Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. tutte elettivamente domiciliate in Siena - Piazza Salimbeni 3, contro l'***** , a garanzia di un mutuo di lire 4.950.000.000 concesso con atto Orlando 23 marzo 2000. Grava beni oggetto della presente edizione della perizia oltre a beni che ne sono esclusi per disposizione del G.E. (docc. "2" e "49/I").
- Ipoteca iscritta a Pisa in data 8 luglio 2000 al n. 2309 di particolare, per complessive lire 16.000.000.000 a favore della Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. elettivamente domiciliata in Volterra - Piazza dei Priori 16/18, del Mediocredito Toscano s.p.a. elettivamente domiciliato in Firenze - viale Mazzini 46, della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. elettivamente domiciliata in Roma - via Vittorio Veneto 119, della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. elettivamente domiciliata in Siena - piazza Salimbeni 3, contro l'***** a garanzia di un mutuo di lire 8.000.000.000 concesso con atto Orlando 7 luglio 2000. Grava beni oggetto della presente edizione della perizia oltre a beni che ne sono esclusi per disposizione del G.E. (docc. "2" e "49/L").
- Sentenza di Fallimento trascritta a Pisa il 13 settembre 2002 al n. 12113 di particolare in virtù del provvedimento 20 febbraio 2002 n. 1800 del Tribunale di Firenze, a favore della Massa dei Creditori della *****
***** Grava beni oggetto della presente edizione della perizia oltre a beni che ne sono esclusi per disposizione del G.E. (docc. "2" e "49/M").
- Ipoteca iscritta a Pisa il 23 ottobre 2007 al n. 6511 di particolare per complessivi euro 6.000.000,00=, a favore di Unicredit Banca d'Impresa s.p.a. (domicilio eletto non precisato) contro la *****
**** a garanzia di un mutuo di euro 3.000.000,00 concesso con atto Russo 4 ottobre 2007. Grava beni oggetto della presente edizione della perizia oltre a

beni che ne sono esclusi per disposizione del G.E. (docc. "2" e "49/P").

•Pignoramento trascritto a Pisa il 22 febbraio 2010 al n. 1835 di particolare, in virtù di atto notificato il 4 febbraio 2010 n. 373, a favore di *****
***** contro la ***** Colpisce la piena proprietà dei beni rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio 61 dalla particella 218, nel foglio 55 dalla particella 710 e nel foglio 61 dalle particelle 219 e 234 e al Catasto Terreni nel foglio 61 dalla particella 35, oltre a beni esclusi dalla presente edizione della perizia per disposizione del G.E. (docc. "2" e "49/S").

•Pignoramento trascritto a Pisa il 21 maggio 2013 al n. 5011 di particolare in virtù di atto notificato il 15 aprile 2013 n. 1553 a favore di Unicredit s.p.a. contro la ***** Grava beni oggetto della presente edizione della perizia oltre a beni che ne sono esclusi per disposizione del G.E. (docc. "2" e "49/T").

•Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 1° agosto 2013 al n. 1860 di particolare per complessivi euro 60.000,00= a favore di Banca di Credito Cooperativo di Masiano (Pistoia) Società Cooperativa, senza precisazione del domicilio eletto, contro la ***** in forza di decreto ingiuntivo 13 dicembre 2012 del Tribunale di Pistoia, a garanzia di euro 46.143,71=. Grava solo beni oggetto della presente edizione perizia (docc. "2" e "49/U").

•Pignoramento trascritto a Pisa il 26 febbraio 2014 al n. 2068 di particolare in virtù di atto notificato il 15 gennaio 1014 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Masiano (Pistoia) Soc. Coop. contro la *****
***** Grava solo beni oggetto della presente edizione perizia (doc. "49/V").

9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del beni/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.

E' stata effettuata un'accurata indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera nel corso della quale sono state rintracciate le pratiche edilizie in appresso indicate:

A) Fabbricato ex agriturismo (foglio 61 particella 234)

Concessione edilizia n. 102/1984 (pratica edilizia 219/1983) relativa alla ristrutturazione del fabbricato (doc. "24").

Concessione edilizia n. 142/1985 (pratica edilizia 391/1984) in variante della predetta C.E. n. 102/1984 (doc. "25").

Concessione edilizia n. 71/1998 in sanatoria ex art. 13 L. 47/1985 (pratica edilizia n. 166/1996), relativa alla ristrutturazione del fabbricato da destinare ad attività agrituristica (doc. "26").

Quest'ultima pratica ha sanato la realizzazione degli ambienti per la ristorazione al piano terreno e di un soggiorno, una cucina, tre camere e tre terrazzi oltre a un corridoio di disimpegno al piano primo.

Al sopralluogo si è riscontrata un sostanziale conformità al progetto solo nella distribuzione interna del piano terreno. Al piano primo, oltre ad altre modeste difformità, si è rilevata la chiusura a veranda dei due terrazzi più grandi e una diversa distribuzione con aumento delle camere da quattro a sei.

B) Capannone rimessa (foglio 61 particella 219 sub 1 in parte)

Concessione edilizia n. 104/1984 (pratica edilizia 221/1983) relativa alla costruzione di un capannone prefabbricato in c.a. per ricovero di macchine attrezzature agricole (doc. "27").

Concessione edilizia n. 141/1985 (pratica edilizia 81/1985) in variante della C.E. n. 104/1984 (doc. "28").

Concessione edilizia n. 42/1986 (pratica edilizia 76/198) variante finale delle CC.EE. nn. 104/1984 e 141/1985 (doc. "29").

Con ordinanza 13/2014 (doc. "38") il Comune di Pontedera ha ingiunto la totale e completa demolizione del presente capannone, erroneamente ritenendolo privo di titolo abilitativo.

Trattasi di porzione dell'unità immobiliare regolarmente censita al Catasto Fabbricati come mappale 219 sub 1; al sopralluogo è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'unità immobiliare al progetto di cui alla C.E. n. 42/1986.

Sulla stessa particella risultano edificati anche la scuderia di cui al successivo punto C) e una capanna abusiva a struttura metallica con copertura e tamponamenti in lamiera di circa mq 45. Verosimilmente quest'ultimo manufatto costituisce l'unità immobiliare mappale 219 sub 2 che il Catasto Fabbricati ha rilevato e censito d'ufficio.

C) Piccola scuderia adiacente al capannone rimessa (fg 61 particella 219 sub 1 in parte)

Concessione edilizia n. 71/1998 a sanatoria ex art. 13 L. 47/1985 (pratica edilizia n. 166/1996) relativa alla costruzione in aderenza al capannone rimessa di un fabbricato scuderia con 20 box (doc. "26").

Con ordinanza 13/2014 (doc. "38") il Comune di Pontedera ha ingiunto la totale e completa demolizione del presente capannone, erroneamente ritenendolo privo di titolo abilitativo.

Al sopralluogo è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'unità immobiliare a quanto sanato con la concessione 71/1998.

D) Fabbricato maneggio e accessori (foglio 61 particella 218)

Concessione edilizia n. 50/1998 (pratica edilizia 131/1995) relativa alla costruzione di un edificio scuderia con 50 box (doc. "30").

Concessione edilizia n. 254/1999 e variante alla C.E. n. 50/1998 (pratica edilizia 381/1998) relative alla costruzione dell'edificio maneggio e servizi accessori, oltre a una diversa distribuzione interna del fabbricato scuderia di cui alla concessione 50/1998 (doc. "31").

Al sopralluogo si sono riscontrate, rispetto all'ultimo progetto approvato:

- *difficoltà di prospetto e di distribuzione interna;*
- *realizzazione a livello del lastrico solare di un salone di circa mq 225 con vista sulla pista del maneggio, di una tettoia di circa mq 40 e di un vano di deposito in acciaio e legno di circa mq 29.*

E) Casa colonica in rovina (foglio 61 particella 168)

OMISSIS (trattasti di bene escluso dalla presente edizione della perizia per disposizione del G.E.)

F) Altre pratiche edilizie

Oltre alle pratiche edilizie relative ai fabbricati da A) a E) sopra indicati, il sottoscritto ha preso visione anche della Concessione Edilizia n. 103/1984 e successivo rinnovo n. 143/1984 (pratica edilizia 220/1983) relativa ad un fabbricato rurale da ricostruire previa demolizione, ma oggi non più esistente; della Concessione Edilizia n. 140/1985 (pratica edilizia 341/1984) relativa alla sistemazione e ripristino di strade poderali; della Autorizzazione in sanatoria n. 282/1995 relativa a opere di sistemazione idraulico agraria, e opere di sistemazione e allargamento di strade; della Concessione Edilizia n. 33/1998 (pratica edilizia 165/1996) relativa alla realizzazione di una tensostruttura per addestramento cavalli a pianta rettangolare sulla particella 710 del foglio 55 poi realizzata di forma ellittica ed oggi destinata alla demolizione in conseguenza del diniego opposto alla domanda di sanatoria 757/2000 e della successiva Ordinanza di demolizione n. 13/2014 (docc. da "33" a "38").

Non ha invece potuto prendere visione delle pratiche edilizie non concluse per vari motivi e conseguentemente archiviate, che sono elencate nella lettera prot. 11210/2004 inviata dal Comune di Pontedera al curatore del

fallimento dell'***** (docc. "37").

Segnala infine che il Comune di Pontedera, con Ordinanza n. 13 del 15 maggio 2014 ha ingiunto alla ***** di procedere alla completa e totale demolizione dei manufatti abusivi (tettoie, box, gazebo, tendone, tensostruttura, box per cavalli, ecc.) in quanto realizzati senza titolo o in difformità dagli strumenti urbanistici. Fra i manufatti da demolire sono erroneamente inclusi anche il capannone rimessa e l'adiacente scuderia con 20 box (foglio 61 particella 219) menzionati ai precedenti punti B) e C), che a parere dello scrivente sono stati invece realizzati in forza di titoli abilitativi (doc. "38").

oooooooooooooooooooo

Parere sulla sanabilità delle irregolarità edilizie

Il sottoscritto, assunte le debite informazioni e fermo restando che la certezza sulla sanabilità di un abuso edilizio e sui costi da sostenere può aversi solo istruendo la relativa pratica, ritiene che gli abusi che sussistono negli immobili di cui ai precedenti punti da A) a D) possano essere sanati, se non in tutto almeno in gran parte, dopo che si sarà proceduto alla demolizione di tutti gli altri manufatti abusivi che sono oggetto dell'Ordinanza di demolizione n. 13/2014=.

oooooooooooooooooooo

Destinazione urbanistica dei terreni

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontedera in data 25 giugno 2014 (doc. "22") tutti i terreni pignorati ricadono in zona agricola E e, più precisamente, in parte nella sottozona E3 (agricola di collina) e in parte nella sottozona E4 (aree boscate). Di essi circa 26 ettari fanno parte del complesso urbanistico denominato "Lo Scoiattolo - Treggiaia" destinato ad attività turistico-ricettive e per il tempo libero pubbliche e/o di interesse pubblico, disciplinato dalla scheda B11 già B9 (doc. "23").

11) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile 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 anche la valutazione della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia costituisce un corpo unico esteso ha 41,0535 catastali al lordo delle aree allibrate alla partita speciale 1. Prevalentemente destinato all'esercizio di attività ippica, esso dista circa 7 chilometri da Pontedera, 33 chilometri da Pisa, 40 chilometri da Livorno e 65 chilometri da Firenze.

Terreni

Il compendio ricade per intero in zone collinari classificate "agricole" e "boschive" dal vigente Regolamento Urbanistico; di esse, circa 23,8915 ettari sono incluse nel "Complesso Lo Scoiattolo - Treggiaia" disciplinato dalla scheda B11 (ex B9) dello stesso R.U.

Delle aree in zona B11 circa 1,2617 ettari sono asserviti agli edifici che nella presente perizia sono convenzionalmente identificati come "fabbricato ex agriturismo" (foglio 61 - particella 234), "capannone rimessa" (foglio 61 - mappale 219/1 in parte), "piccola scuderia adiacente al capannone rimessa" (foglio 61 - residua porzione del mappale 219/1), "fabbricato maneggio e accessori" (foglio 61 particella 218); altri 3,7410 ettari sono occupati e/o asserviti a piste e campi di gara e di addestramento (foglio 55 particelle 119, 710 e 711; foglio 56 particella 92). La restante estensione di circa 18,8888 ettari è costituita da terreni in parte coltivati, in parte recintati e destinati a paddocks, in parte occupati da manufatti di vario genere connessi con l'attività ippica (box, gazebi, giostra, tettoie, locali di deposito, ecc.) ma installati abusivamente e destinati alla demolizione per ordinanza comunale.

I terreni esterni alla zona B11, complessivamente estesi circa 17,1620 ettari, sono investiti in parte a bosco e in parte a pascolo.

Fabbricati

Fabbricato ex agriturismo

Trattasi di un vecchio fabbricato ex colonico disposto su due piani fuori terra esteso circa 310 metri quadrati dei quali circa 160 al piano terreno e circa 150 al piano primo. In passato sull'immobile sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia per destinarlo ad agriturismo, con zona di ristorazione al piano terreno e camere al primo piano. Attualmente l'attività agrituristica non viene praticata e il piano terreno risulta inutilizzato mentre nelle camere del primo piano sono alloggiati dipendenti della società.

Il fabbricato è dotato dei normali impianti elettrico, idrico, ecc. ed è corredato di due piccoli annessi: uno composto da quattro vani di deposito (tre al piano terreno e uno al piano primo) per una complessiva superficie

lorda sviluppata di circa 75 metri quadrati; l'altro, disposto interamente al piano terreno, è composto da due locali tecnici per una complessiva superficie lorda di circa 18 metri quadrati.

Il grado di finitura dei tre edifici è assai ordinario e le loro condizioni di conservazione e manutenzione sono complessivamente mediocri. Nell'annesso più piccolo si sono verificate lesioni passanti della muratura che interessano anche l'arco di una delle porte di ingresso.

Al sopralluogo si sono rilevate difformità interne e di prospetto rispetto allo stato delineato nell'elaborato grafico dell'ultima concessione in sanatoria.

Capannone rimessa

Trattasi di un capannone prefabbricato in c.a. con tamponamenti laterali in muratura di blocchi di calcestruzzo, copertura in lastre di fibrocemento e pavimento in gettata di cemento. E' munito di porte scorrevoli di acciaio zincato. Composto da un unico vano, copre una superficie di circa 245 metri quadrati ed è destinato a ricovero di macchine ed attrezzi agricoli. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono apparentemente buone.

E' sostanzialmente conforme all'elaborato grafico di cui all'ultima variante approvata.

Piccola scuderia adiacente al capannone rimessa

Adiacente al capannone rimessa è installato un manufatto prefabbricato in legno e acciaio, suddiviso in 20 box per cavalli, in mediocre stato di manutenzione. La superficie coperta è di circa 350 metri quadrati.

Il manufatto è sostanzialmente conforme all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria.

Fabbricato maneggio e accessori

Secondo il progetto approvato, questo edificio avrebbe dovuto svilupparsi interamente al piano terreno, con una limitata zona destinata a magazzino al piano seminterrato e un'ampia terrazza di copertura.

Il piano terreno è composto:

- da un maneggio coperto con fondo di sabbia (corredato di tribuna per il pubblico) complessivamente esteso circa 2.900 metri quadrati;
- da locali complementari, complessivamente estesi circa 500 metri quadrati, destinati a atrio di ingresso, bar e zona ristoro, magazzino, ufficio, spogliatoi, servizi igienici, sala riunione, pronto soccorso e centrale termica;
- da una scuderia di circa 970 metri quadrati composta da in 50 box e alcuni vani di servizio.

Il magazzino seminterrato, ricavato sotto la tribuna del vano maneggio, ha uno sviluppo superficiale di circa 185 metri quadrati.

La terrazza si sviluppa al di sopra dei locali complementari e, come quelli, era originariamente estesa circa 500 metri quadrati. Essa risulta oggi ridotta a soli 275 metri quadrati dei quali circa 30 metri quadrati sono occupati una baracca e un'altra limitata porzione è coperta da una tettoia; sulla restante estensione di circa 225 metri quadrati è stato realizzato, con appositi pannelli, un salone con vista sul maneggio.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo e paramenti esterni in muratura di elementi Lecabloc a facciavista. La copertura della zona del maneggio è del tipo a doppia falda con struttura portante in legno e manto in lastre di fibrocemento. E' dotata di lucernari realizzati con lastre traslucide.

Anche la copertura della scuderia è del tipo a doppia falda, sostenuta da una struttura metallica. Il manto è in lastre di fibrocemento.

La copertura dei locali complementari è di tipo piano, realizzata con solaio in laterocemento.

Il grado di finitura è complessivamente buono così come lo stato generale di conservazione e di manutenzione.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia si precisa che al piano terreno sono state rilevate difformità interne e di prospetto rispetto al progetto approvato; tutte le opere realizzate sulla terrazza sono invece prive di titolo abilitativo.

VALUTAZIONE

Terreni

Considerato tutto quanto sopra esposto, la valutazione dei terreni è stata effettuata in base ai correnti prezzi di mercato noti allo scrivente, nonché dei valori fondiari rilevati e pubblicati dall'INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria.

I terreni esterni al comparto urbanistico B11 "Lo Scoiattolo - Treggiaia" sono state valutati separatamente da quelli ricadenti all'interno del complesso medesimo. Nell'ambito del comparto urbanistico B11, le aree su cui insistono i campi di gara e di allenamento per i cavalli sono state stimate separatamente dall'insieme di tutte le altre aree.

Fabbricati

Anche la stima dei fabbricati è stata effettuata sulla base dei correnti prezzi di mercato noti allo scrivente, ma tenendo conto, in questo caso, anche delle valutazioni pubblicate dal borsino immobiliare FIMAA e dall'Osservatorio

del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Eccezion fatta, per i motivi sopra esposti, per il capannone rimessa e la scuderia da 20 box ad esso adiacente – sono stati esclusi dalla stima i manufatti oggetto dell'Ordinanza di demolizione n. 13/2014 in quanto, trattandosi nella maggior parte dei casi di manufatti prefabbricati, si ritiene che i costi di smontaggio possano essere complessivamente compensati dal valore delle parti recuperate. Si precisa che nel novero dei fabbricati destinati alla demolizione rientrano tutte le unità immobiliari censite d'ufficio dal catasto con attribuzione di rendita presunta che sono colpite dal pignoramento della BCC di Masiano, ad eccezione del mappale 219 sub 1 del foglio 61 (capannone rimessa e scuderia da 20 box). E pertanto:

IMMOBILI ESTERNI ALLA ZONA B11

Boschi cedui e pascoli	mq 171.620 x €/mq	0,50	€	85.810,00
------------------------	-------------------	------	---	-----------

IMMOBILI INTERNI ALLA ZONA B11

Campi gara e addestram.	mq 37.410 x €/mq	8,00	€	299.280,00
Altri terreni in zona B11	mq 188.888 x €/mq	4,00	€	755.552,00
Fabbricato ex agriturismo	mq 310 x €/mq	900,00	€	279.000,00
Annessi fabbr. agriturismo	mq 93 x €/mq	250,00	€	23.250,00
Capannone rimessa	mq 245 x €/mq	400,00	€	98.000,00
Scuderia con 20 box	mq 350 x €/mq	100,00	€	35.000,00
Maneggio coperto	mq 2.900 x €/mq	600,00	€	1.740.000,00
Loc.complem.fabbr.maneggio	mq 500 x €/mq	1.200,00	€	600.000,00
Loc.seminterr.fabb.maneggio	mq 185 x €/mq	200,00	€	37.000,00
Scuderia con 50 box	mq 970 x €/mq	400,00	€	388.000,00
Salone sopra terrazza	mq 225 x €/mq	300,00	€	67.500,00
Residua terrazza ⁽³⁾	mq 275 x €/mq	100,00	€	27.500,00
			€	<u>4.435.892,00</u>

che si arrotondano a € 4.435.000,00= (quattromilioniquattrocentotrentacinquemila/00).

12/a) Provveda inoltre ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto

I beni pignorati sono tutti censiti nei catasti di competenza, alcuni su dichiarazione di parte e altri d'ufficio.

12/b) Provveda inoltre a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE

Non sono necessari frazionamenti.

⁽³⁾ Inclusa incidenza della capanna in legno e della tettoia che vi insistono

12/c) Provveda inoltre a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato

In Catasto e in Conservatoria i beni sono regolarmente intestati alla società debitrice.

12/d) Provveda inoltre ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte

Nel corso delle operazioni peritali la documentazione in atti è stata integrata con i documenti che nell'elenco in calce alla presente perizia sono contrassegnati con asterisco*.

12/e) Provveda inoltre ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni

La documentazione fotografica è stata predisposta (doc. "39"); come piante planimetriche si fa riferimento alla planimetria che si unisce alla scheda B11 ex B9 del Regolamento Urbanistico (docc. "29").

12/f) Provveda inoltre a descrivere il bene 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 i 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 e al numero di interno)

La scheda descrittiva dei beni periziati viene depositata unitamente alla presente perizia (doc. "40").

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

Il compact disc allegato (doc. "41") contiene i files di questa e della precedente perizia, la descrizione aggiornata del compendio da porre in vendita, le foto, e la planimetria della zona con evidenziato in verde il comparto urbanistico B11.

13) Fornisca infine il numero di codice fiscale del debitore/i.

Come già precisato, dopo il pignoramenti la *****
**** con sede in ***** ha assunto la nuova denominazione di *****
***** e trasferito la sede prima a ***** e
poi a *****. Il codice fiscale è rimasto invariato: *****=.

14) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della

perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Non è stato necessario richiedere proroghe.

15) Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, 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 modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

La realizzazione degli impianti risale a oltre dieci anni fa e la società proprietaria non è in possesso dei relativi certificati di conformità, né degli attestati di certificazione energetica per gli edifici ricadenti nell'obbligo di applicazione di tale normativa.

Pisa, 21 dicembre 2014

f.to Dott. Giovanni Benvenuti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- 1)* Comunicazioni preliminari alle parti
- 2) Relazione notarile (depositata nella procedura 172/2013)
- 3)* Nota di trascrizione 5011/2013 del verbale di pignoramento UNICREDIT
- 4)* Nota di trascrizione 2068/2014
- 5)* Visura camerale della *****
- 6)* Visura camerale della ***** - sede *****
- 7)* Visura camerale della ***** con sede in *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 8)* Visura camerale di ***** con sede in *****
- 9)* Nota di trascrizione 4505/1982
- 10)* Nota di trascrizione 3224/1984
- 11)* Nota di trascrizione 9151/1997
- 12)* Nota di trascrizione 12173/2000
- 13)* Nota di trascrizione 14593/2007
- 14)* Contratto di comodato stipulato in data 1/9/2000
- 15)* Copia contratto preliminare di compravendita autenticato Di Lella e atto di proroga
- 16)* Visure storiche del Catasto Terreni
- 17)* Visure storiche del Catasto Fabbricati
- 18)* Visura catastale attuale
- 19)* Fogli di mappa interi
- 20)* Estratti della mappa catastale in scala 1:2000
- 21)* Planimetrie catastali
- 22)* Certificato di destinazione urbanistica
- 23)* Scheda B11 già B9 del "Complesso Lo Scoiattolo-Treggiaia" con cartografia SIT allegata
- 24)* Documenti della concessione edilizia 102/1984
- 25)* Documenti della concessione edilizia 142/1985
- 26)* Documenti della concessione edilizia 71/1998
- 27)* Documenti della concessione edilizia 104/1984
- 28)* Documenti della concessione edilizia 141/1985
- 29)* Documenti della concessione edilizia 42/1986
- 30)* Documenti della concessione edilizia 50/1998
- 31)* Documenti della concessione edilizia 254/1999
- 32)* Documenti della concessione edilizia 72/1998
- 33)* Documenti della concessione edilizia 103/1984
- 34)* Documenti della concessione edilizia 140/1985
- 35)* Documenti della autorizzazione edilizia 282/1995
- 36)* Documenti della concessione edilizia 33/1998
- 37)* Lettera del Comune di Pontedera prot. 11210/2004
- 38)* Ordinanza del Comune di Pontedera n. 13 del 15/5/2014 e rapporto del rilievo eseguito il 6 febbraio 2014
- 39)* Documentazione fotografica
- 40)* Scheda descrittiva del lotto oggetto della prima edizione della perizia
- 40bis)* Scheda descrittiva del lotto oggetto della presente edizione della perizia
- 41)* Compact disc
- 42)* Messaggio di trasmissione della perizia alle parti
- 43) Memoria di osservazioni inviata da parte debitrice in data 1° settembre 2014
- 44) Copia dell'atto di cessione del contratto di comodato
- 45)* Corrispondenza email e PEC intercorsa con il legale della debitrice
- 46)* Estratto della mappa catastale con coloritura dell'intera area che fu concessa in comodato
- 47)* Planimetria del piano terreno del fabbricato maneggio con coloritura della porzione ricadente sull'area che fu concessa in comodato
- 48)* Aerofoto Google Earth con indicazione dell'ubicazione del fabbricato in rovina
- 49) Certificato ipotecario (depositato nella procedura 24/2014)
- 50) Atto di compravendita Russo 4 ottobre 2007 (depositato nella procedura 24/2014)
- 51) Altra copia della visura catastale attuale (depositato nella procedura 24/2014)
- 52) Visura camerale della ***** alla data del 12/10/2006 (depositata nella procedura 24/2014)
- 53)* Messaggi di trasmissione alle parti della presente edizione della perizia