

TRIBUNALE DI PISA

CONCORDATO PREVENTIVO CONS.E.P. – CONSORZIO EDILE

PISANO S.C.R.L. (procedura n. 29/2015 – G.D. Dott. G. Zucconi).

RELAZIONE DI C.T.U. – STIMA DI BENI IMMOBILIARI

1. PREMESSE.

In data 19/10/2015 il sottoscritto dott. ing. Fabrizio Ciampa, unitamente all'Ing. Raffaella D'Agata, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato nella procedura in titolo, Dott. G. Zucconi, Consulente Tecnico d'Ufficio, fissando per il giorno 26/10/2015 la data per il giuramento e la formalizzazione dei quesiti. Nell'occasione il sottoscritto, unitamente all'Ing. D'Agata, ha dichiarato di accettare l'incarico e ha prestato il giuramento di rito. Prima di affrontare la fase squisitamente tecnica, i consulenti hanno ritenuto opportuno procedere in un confronto propedeutico con il Commissario Giudiziale, Dott. L. Bachi, e il Progettista e Direttore dei lavori, Arch. A. Arrighini, ritenuto indispensabile per una migliore e più corretta comprensione delle vicissitudini tecnico/amministrativo/procedurali succedutesi nel tempo, "affrontate" dai singoli beni costituenti il complesso oggetto della concordato. L'incontro è avvenuto in data 30/10/2015. La prima visita agli immobili di che trattasi è stata effettuata dai CC.TT.U. in data 06/11/2015: nell'occasione presenziavano la riunione anche i succitati Dott. Luciano Bachi e Arch. Arrighini, oltrechè il Dott. Margheri in rappresentanza di Cons.E.P. che si è prodigato per consentire l'accesso agli immobili, oggetto anche di rilievo (non è stato possibile accedere ai locali

sotterranei per la presenza di acqua non essendo funzionante l'impianto di pompaggio. In precedenza lo studio dell'Arch. Arrighini aveva prodotto e messo a disposizione dei consulenti documentazione tecnica, di natura grafica e amministrativa, in seguito integrata e incrementata, comunque sufficiente a facilitare il primo approccio con l'ispezione delle varie unità immobiliari costituenti l'oggetto della stima. L'ispezione dei beni si è conclusa con il sopralluogo ed il rilievo delle rimanenti unità il giorno 12/11/2015, sempre con la collaborazione del Dott. Marengi. Successivamente, in data 17/11/2015, i due CC.TT.U. completavano la fase di ricerca con la consultazione della documentazione inerente la concessione edilizia n. 27/2009 e correlativa, direttamente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Crespina-Lorenzana. A chiarimento di talune incongruenze e discordanze tecnico/amministrative rilevate dai CC.TT.U. nella documentazione durante la fase di verifica, si è reso necessario un incontro con il Dott. Bachi, prima, e con l'Arch. Arrighini, poi, che ha permesso di focalizzare la natura e i motivi di tali difformità, rivelatisi utili per una più corretta ed esaustiva risposta ai quesiti richiesti. Inoltre, con PEC e contestuale messaggio mail del 07/12/2015, sono stati richiesti al Geom. Melani del Comune di Crespina-Lorenzana alcuni ulteriori chiarimenti relativamente alla mancata disponibilità di parte della documentazione e alla conformità degli immobili denominati C1-C2 che attualmente ospitano la scuola elementare. Con nota PEC del 16/12/2015, il Responsabile di Direzione Area 3 del Comune di Crespina-Lorenzana, Geom. Melani, esplicitava la risposta alle perplessità sollevate dai Consulenti, lasciando qualche ragionevole dubbio in quanto a chiarimenti. Infine, di comune accordo, i due consulenti hanno ritenuto di dover dividere l'impegno

professionale dell'incarico loro conferito in due distinti "lotti": all'Ing.

D'Agata il compito di analizzare le unità immobiliari posti sulla sinistra

rispetto alla linea virtuale di mezzeria tracciata in corrispondenza della

struttura di copertura dell'accesso principale e della piazza; all'Ing. Ciampa

il lotto costituito dalle unità immobiliari poste sulla destra di tale linea,

unitamente al terreno posto in Comune di Pisa, loc. Ospedaletto. Il tutto

come più e meglio dalle singole relazioni di consulenza tecnica d'ufficio.

Premesso che le informazioni richieste dal Sig. Giudice nei propri quesiti

formulati a verbale d'udienza formeranno oggetto della relazione di

Consulenza Tecnica d'Ufficio vera e propria, allo stato delle cose è possibile

fornire il valore di stima dei beni del lotto di competenza.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili, il C.T.U.

adotta il criterio di stima sintetico/comparativo, attribuendo un prezzo per

ogni mq di superficie (impiegando il metro quadrato commerciale come

misura della consistenza di un immobile, laddove per superficie

commerciale è da intendersi la superficie calcolata al lordo dei muri esterni

oltre le superfici accessorie e pertinenziali ponderate con opportuni

coefficienti), facendo riferimento alle attuali compravendite locali nelle

zone limitrofe di beni con simili caratteristiche, accessori, funzionalità,

ubicazione e posizione, avvalendosi della consultazione del Borsino

Immobiliare F.I.M.M.A. e dall'Osservatorio immobiliare F.I.A.I.P. nonché

di varie pubblicazioni a cura delle Agenzie Immobiliari di Pisa e Provincia.

La stima tiene conto:

-dell'ubicazione dei beni, dello stato di manutenzione e conservazione (ad

oggi, più che soddisfacente), del grado delle finiture (qualità degli infissi,

gradevolezza del paramento esterno), dell'inserimento sul territorio, del

contesto edilizio/urbanistico (dotazione di ampi spazi pubblici con numerosi parcheggio esterni) e, comunque, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che partecipano alla determinazione del valore di un bene, oltre dell'evidente stato "al grezzo" delle unità, conseguenza della mancata realizzazione di quelli interventi che certificano l'agibilità del bene (pavimenti, impianti tecnologici, bagni-w.c., tinteggiatura);

-di quanto accertato direttamente sul posto e presso l'ufficio tecnico del Comune di Crespina-Lorenzana;

-della nota di risposta a firma del Geom. Melani dell'ufficio Tecnico del Comune di Crespina-Lorenzana, e

-del contenuto della nota mail a firma del Dott. Margheri del 21/12/2015.

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. RISPOSTA AL QUESITO N. 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”.

Per quanto accertato dall'esame delle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa per il terreno e Ufficio Provinciale di Livorno per le unità immobiliari, tutti i beni oggetto del concordato preventivo risultano di proprietà della Cons.E.P. – Società Cooperativa a responsabilità limitata.

Alla luce di quanto riportato sui certificati storici per immobile, tutti i beni risultano censiti per l'intero e in giusto conto alla società "Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano Società Cooperativa a r.l." con sede in Pisa, CF 01141990505, al Catasto fabbricati del Comune di Crespina-Lorenzana

indicati come categoria F3 – “in corso di costruzione”, non presentando, perciò, classe, consistenza e rendita catastale. L’indirizzo riportato nei suddetti certificati è, per tutti i beni, Via Lavoria, come da “*variazione territoriale del 01/01/2014 n.33/2014 in atti dal 13/11/2014*” **LEGGE REGIONALE N. 69** proveniente dal comune di Crespina D160; trasferito al comune di Crespina-Lorenzana sezione Crespina M328A”.

2.2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2

“Descriva i beni, 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; allegghi 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”.

1)-UU.II.UU. in Comune di Crespina-Lorenzana, loc. Lavoria.

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà Cons.E.P., ricadono all’interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato “Lavoria”, in Comune di Crespina-Lorenzana, località Lavoria, Via Provinciale di Lavoria s.n.c., che insiste su un’area ricadente all’interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3”: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui uno costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico (quelli destinati ad attività artigianali e commerciali dotati anche di resedi pertinenziali), è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

I fabbricati sono destinati ad attività artigianali, commerciali e direzionali: lastrici solari e posti auto ricavati nei locali seminterrati, definiscono l’intervento edilizio nella sua interezza. Resta ferma la sub-divisione dei

beni operata di comune accordo fra l'Ing. D'Agata e il sottoscritto Ing.

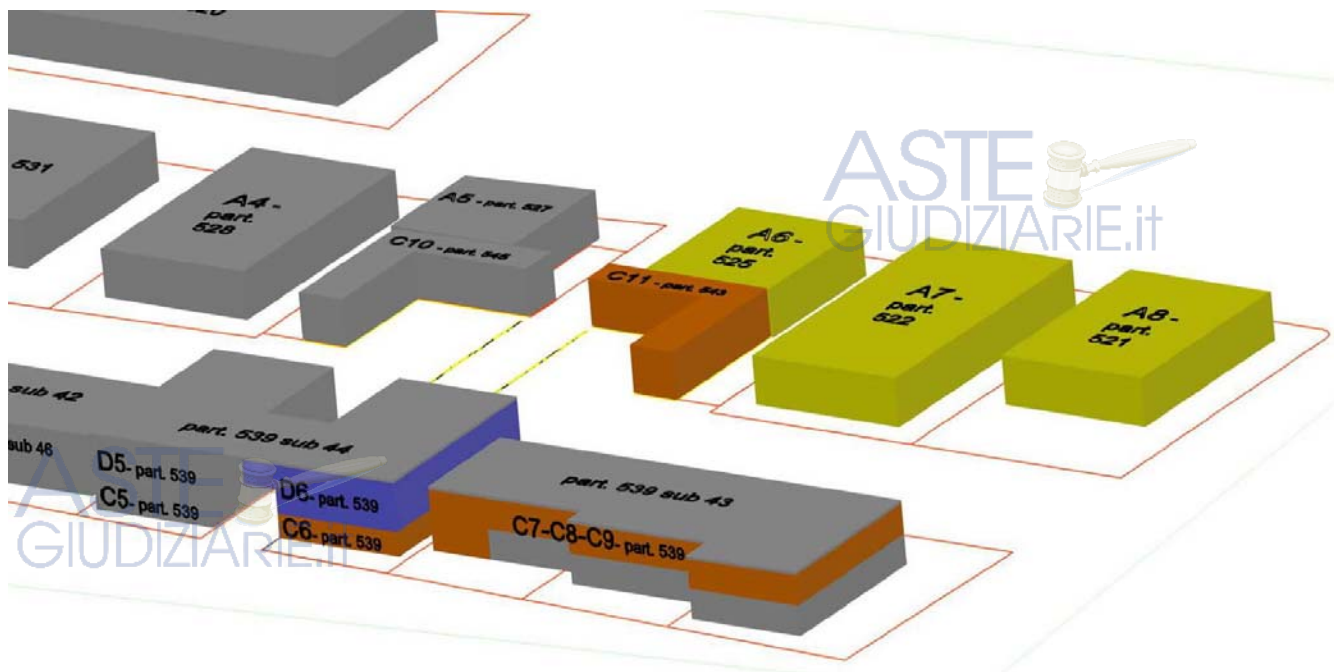
Ciampa, di cui al precedente paragrafo 1.PREMESSE. Alcune porzioni sono stati assegnati con regolare atto di prenotazione, mentre altre ancora risultano libere: la stima verrà eseguita sulle une e sulle altre.

Impiegando il metro quadrato convenzionale come misura della consistenza di un immobile, la superficie è calcolata al lordo dei muri esterni oltre le superfici accessorie e pertinenziali ponderate con opportuni coefficienti.

Tutti gli immobili sono realizzati in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, con tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con finitura esterna in calcestruzzo colorato, e caratterizzati dal paramento esterno finito e definito mentre lo stato interno è da considerare "al grezzo".

Tutte le recinzioni a corredo sono del tipo "Orsogrill".

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio oggetto di stima, sono pervenuti al Consorzio esecutato con atto di cessione di area in diritto di piena proprietà a rogito del Notaio Dott. Roberto Romoli in S. Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. n. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.



bene 1): identificato con “A6”. Prenotato da “Rosso Toscana” in data 20/10/2008 con rinnovo del 17/12/2009, e in data 20/05/2011.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 525, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord e ovest con strada di piano, a sud con porzione di piazzale comune, a est con bene di proprietà Cons.E.P..

Il bene è destinato ad attività artigianali. Realizzato in struttura prefabbricata, si sviluppa ad un solo piano fuori terra con $h = 8,40$ m circa; il bene è dotato di piano soppalco impostato ad un'altezza di circa 4,70 m, servito da scala interna in calcestruzzo armato. Il paramento esterno risulta definito mentre la struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.. E' dotato di ampi infissi vetrati, porte e finestre, di tre portelloni – di non indifferenti dimensioni, ad ante pieghevoli – che consentono l'accesso al bene, e della predisposizione per gli allacciamenti alle varie utenze; la pavimentazione è del tipo industriale al

quarzo. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 522,00 mq circa per il piano terra e 91,00 mq circa relativamente al soppalco, per complessivi 613,00 mq. Di pertinenza dell'immobile il piazzale esterno in uso esclusivo, pavimentato e dotato di marciapiedi e aiuola prospiciente i versanti nord e ovest, avente superficie pari a 435,00 mq circa e destinato al moto veicolare interno. La superficie commerciale complessiva risulta pari a:

$$(613,00 + 435,00 \times 0,15) \text{ mq} = 678,25 \text{ mq}.$$

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta "prenotato" da *Rosso Toscana* con atto sottoscritto dalle parti in data 20/10/2008 e successivo rinnovo del 17/12/2009, e con atto sottoscritto in data 20/05/2011. Opportuno e doveroso precisare che i suddetti atti si riferivano ad una situazione edilizia completamente diversa (n. 4 unità immobiliari) da quella poi effettivamente variata e realizzata (due sole unità immobiliari). Nelle due prenotazioni sono previsti anche n. 4 posti auto complessivi.

bene 2): identificato con "C11a". Prenotato da "Rosso Toscana" in data 20/10/2008 con rinnovo del 17/12/2009, e in data 20/05/2011.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 543, sub 2, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con strada di piano, a ovest con bene di proprietà Cons.E.P., a sud con porzione di piazzale comune, a est con porzione di piazzale comune e con bene di proprietà Cons.E.P..

Il bene è destinato ad attività commerciali. Realizzato in struttura prefabbricata, si sviluppa ad un solo piano fuori terra con h = 3,30 m circa;

il paramento esterno risulta definito mentre la struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.. E' dotato di ampi infissi vetrati, porte e finestre, e della predisposizione per gli allacciamenti alle varie utenze; la pavimentazione è del tipo industriale al quarzo. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 191,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta "prenotato" da *Rosso Toscana* con atto sottoscritto dalle parti in data 20/10/2008 e successivo rinnovo del 17/12/2009, e con atto sottoscritto in data 20/05/2011. Opportuno e doveroso precisare che i suddetti atti si riferivano ad una situazione edilizia completamente diversa (interessante n. 4 unità immobiliari) da quella, poi, variata urbanisticamente con variante ed effettivamente realizzata (due sole unità immobiliari). Nelle due prenotazioni sono previsti anche n. 4 posti auto complessivi.

bene 3): identificato con "C11b".

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 543, sub 1, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con stradello interno di piano, a ovest con bene di proprietà Cons.E.P., a sud e est con porzione di piazzale comune.

Il bene è destinato ad attività commerciali. Realizzato in struttura prefabbricata, si sviluppa ad un solo piano fuori terra con h = 3,30 m circa; il paramento esterno risulta definito mentre la struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.. E' dotato di ampi infissi vetrati, porte e finestre, e della predisposizione per gli allacciamenti alle varie utenze; la pavimentazione è del tipo industriale al

quarzo. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 145,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 4): identificato con "A7a".

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 522, sub 1, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con bene di proprietà Cons.E.P., a ovest con strada di piano, a sud con stradello interno di piano, a est con bene di proprietà Cons.E.P..

Il bene è destinato ad attività artigianali. Realizzato in struttura prefabbricata, si sviluppa ad un solo piano fuori terra con $h_m = 9,00$ m circa; il bene è dotato di piano soppalco impostato ad un'altezza di circa 4,70 m, servito da scala interna in calcestruzzo armato. Il paramento esterno risulta definito mentre la struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.. E' dotato di ampi infissi vetrati, porte e finestre, di quattro portelloni – di non indifferenti dimensioni, ad ante pieghevoli – che consentono l'accesso al bene, e della predisposizione per gli allacciamenti alle varie utenze; la pavimentazione è del tipo industriale al quarzo. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 683,00 mq circa per il piano terra e 182,00 mq circa relativamente al soppalco, per complessivi 865,00 mq. Di pertinenza dell'immobile il piazzale esterno, pavimentato e dotato di marciapiedi e aiuola prospicienti i versanti nord ovest e sud, avente superficie pari a 550,00 mq circa e destinato al moto veicolare interno. Quest'ultimo valore, computato con le misure rilevate dai CC.TT.U. nel corso delle operazioni peritali, differisce da quanto riportato

dall'Arch. Arrighini nella propria "Relazione estimativa comparata a valore di mercato" del 07/09/2015, giurata in Tribunale, che riporta una superficie di 643,14 mq. La superficie commerciale complessiva risulta pari a:

$(865,00 + 550,00 \times 0,15) \text{ mq} = 947,50 \text{ mq}$.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 5): identificato con "A7b".

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 522, sub 2, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord e ovest con beni di proprietà Cons.E.P., a sud con stradello interno di, a est con resede comune a verde e parcheggio.

Il bene è destinato ad attività artigianali. Realizzato in struttura prefabbricata, si sviluppa ad un solo piano fuori terra con $h_m = 9,00 \text{ m}$ circa; il bene è dotato di piano soppalco impostato ad un'altezza di circa 4,70 m, servito da scala interna in calcestruzzo armato. Il paramento esterno risulta definito mentre la struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.. E' dotato di ampi infissi vetrati, porte e finestre, e della predisposizione per gli allacciamenti alle varie utenze; la pavimentazione è del tipo industriale al quarzo. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 510,00 mq circa per il piano terra e 95,00 mq circa relativamente al soppalco, per complessivi 605,00 mq. Di pertinenza dell'immobile, il piazzale esterno, pavimentato e dotato di marciapiedi e aiuola prospicienti i versanti nord est e sud, avente superficie pari a 445,00 mq circa e destinato al moto veicolare interno. Quest'ultimo valore, computato con le misure rilevate dai CC.TT.U. nel corso delle

operazioni peritali, differisce da quanto riportato dall'Arch. Arrighini nella propria "Relazione estimativa comparata a valore di mercato" del 07/09/2015, giurata in Tribunale, che riporta una superficie di 643,14 mq.

La superficie commerciale complessiva risulta pari a:

$$(605,00 + 445,00 \times 0,15) \text{ mq} = 671,75 \text{ mq}.$$

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 6): identificato con "A8". Prenotato da Impresa Baroncini Mario S.n.c. in data 23/10/2008 con rinnovo del 17/12/2009.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 521, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord e ovest con strada di piano, a sud con bene di proprietà Cons.E.P., a est con resede comune a verde e parcheggio.

Il bene è destinato ad attività artigianali. Realizzato in struttura prefabbricata, si sviluppa ad un solo piano fuori terra con $h_m = 9,00$ m circa; il paramento esterno risulta definito mentre la struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.. E' dotato di ampi infissi vetrati, porte e finestre, di due portelloni – di non indifferenti dimensioni, ad ante pieghevoli – che consentono l'accesso al bene, e della predisposizione per gli allacciamenti alle varie utenze; la pavimentazione è del tipo industriale al quarzo. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 844,00 mq circa. Di pertinenza dell'immobile il piazzale esterno, pavimentato e dotato di marciapiedi e aiuola prospicienti sui quattro versanti, avente superficie pari a 1.534,00 mq

circa e destinato al moto veicolare interno. La superficie commerciale complessiva risulta pari a:

$$(844,00 + 1.534,00 \times 0,15) \text{ mq} = 1.074,10 \text{ mq}.$$

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta "prenotato" da *Impresa Baroncini Mario S.n.c.* con atto sottoscritto dalle parti in data 23/10/2008 e successivo rinnovo del 17/12/2009 in cui è previsto anche un posto auto.

bene 7): identificato con "D2b". Prenotato da 3F Costruzioni con rinnovo in data 25/03/2015, risulta difforme da quanto riportato nella planimetria allegata all'atto di prenotazione.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 33, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con bene di proprietà Cons.E.P., a ovest con prospetto su prolungamento laterale del piazzale comune, a sud con prospetto sulla galleria principale, a est con bene di proprietà Cons.E.P., e vano scala a comune.

Il bene, con affaccio sul fronte ovest, ubicato al 2° piano dell'edificio "a torre" – quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria – con $h = 3,30$ m, è destinato ad attività direzionali. La struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.; è dotato di ampie superfici vetrate e di portoncino d'ingresso blindato: la superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 108,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene, nella sua originaria definizione, risulta prenotato da *3F Costruzioni* con atto di rinnovo del 25/03/2015 in cui è previsto anche un posto auto.

bene 8): nessuna identificazione

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 67, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord e ovest con prospetto su prolungamento laterale del piazzale comune, a sud con vano scala a comune e bene di proprietà Cons.E.P., a est con bene di proprietà Cons.E.P..

Il bene, con affaccio in parte sul fronte ovest e in parte sul fronte nord, ubicato al 2° piano dell'edificio "a torre" – quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria – con h = 3,30 m, è destinato ad attività direzionali. La struttura interna è da considerare al grezzo; è dotato di ampie superfici vetrate e di portoncino d'ingresso blindato. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 108,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 9): identificato con "D2d".

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 68, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con terrazza comune di proprietà Cons.E.P., a ovest con bene di proprietà Cons.E.P., a sud con vano scala a comune, a est con bene di proprietà Cons.E.P..

Il bene, con affaccio sul fronte nord, prospiciente una terrazza potenzialmente frazionabile (identificata con la particella 66) con possibilità di uso esclusivo per la porzione di pertinenza, circa 40,00 mq, ubicato al 2°

piano dell'edificio "a torre" – quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria – con $h = 3,30$ m, è destinato ad attività direzionali. La struttura interna è da considerare al grezzo; è dotato di ampie superfici vetrate e di portoncino d'ingresso blindato. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 110,00 mq circa. La superficie commerciale complessiva risulta pari a:

$$(110,00 + 40,00 \times 0,10) \text{ mq} = 114,00 \text{ mq}.$$

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

N.B.: La somma dei valori della superfici dei beni 8 e 9, computate con le misure rilevate dai CC.TT.U. nel corso delle operazioni peritali, differisce da quanto riportato dall'Arch. Arrighini nella propria "Relazione estimativa comparata a valore di mercato" del 07/09/2015, giurata in Tribunale, che riporta, per l'originario unico locale, una superficie di 322,77 mq.

bene 10): identificato con "D2c".

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 31, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con terrazza comune di proprietà Cons.E.P., a ovest con bene di proprietà Cons.E.P. e vana scala a comune, a sud con bene di proprietà Cons.E.P., a est con prospetto su spazio comune adibito a parcheggio.

Il bene, con affaccio in parte sul fronte est e in parte sul fronte nord, prospiciente una terrazza potenzialmente frazionabile (identificata con la particella 66) con possibilità di uso esclusivo per la porzione di pertinenza, circa 80,00 mq, ubicato al 2° piano dell'edificio "a torre" – quella a destra

per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria – con h = 3,30 m, è destinato ad attività direzionali. La struttura interna è da considerare al grezzo; è dotato di ampie superfici vetrate e di portoncino d'ingresso blindato. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 324,00 mq circa. Quest'ultimo valore, computato con le misure rilevate dai CC.TT.U. nel corso delle operazioni peritali, differisce da quanto riportato dall'Arch. Arrighini nella propria "Relazione estimativa comparata a valore di mercato" del 07/09/2015, giurata in Tribunale, che riporta una superficie di 253,98 mq. La superficie commerciale complessiva risulta pari a:

$$(324,00 + 80,00 \times 0,10) = 332,00 \text{ mq.}$$

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 11: *identificato con "C6a". Prenotato da Nocera Antonella con atto non datato.*

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 49, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con bene di proprietà Cons.E.P., a ovest con bene di proprietà Cons.E.P. e vana scala a comune, a sud con galleria coperta condominiale, a est con bene di proprietà Cons.E.P..

Il bene, con affaccio sul fronte sud, prospiciente il camminamento della galleria principale d'accesso all'intero complesso, ubicato al piano terra dell'edificio "a torre" – quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria – con h = 3,30 m, è destinato ad attività commerciali.

La struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale

realizzato ad uso w.c.; è dotato di ampie superfici vetrate. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 59,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene, nella sua originaria definizione (unica unità immobiliare con il successivo bene 12), risulta prenotato da *Nocera Antonella* con atto sottoscritto dalle parti in atti non datato.

bene 12): identificato con "C6a". Prenotato da Nocera Antonella con atto non datato.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 50, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord e ovest con bene di proprietà Cons.E.P., a sud con galleria coperta condominiale, a est con percorso pedonale comune sottostante il loggiato.

Il bene, con affaccio in parte sul fronte sud, prospiciente il camminamento della galleria principale d'accesso all'intero complesso, e in parte sul fronte est, sul loggiato prospiciente il parcheggio lato Via Provinciale di Lavoria, ubicato al piano terra dell'edificio "a torre" – quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria – con h = 3,30 m, è destinato ad attività commerciali. La struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.; è dotato di ampie superfici vetrate. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 59,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene, nella sua originaria definizione (unica unità immobiliare con il precedente bene 11), risulta prenotato da *Nocera Antonella* con atto sottoscritto dalle parti in atti non datato.



bene 13): identificato con “C6d”.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 14, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con galleria secondaria comune di passaggio, a ovest con bene di proprietà “Sensation di Zito Valentina & C S.a.s.”, a sud con beni di proprietà Cons.E.P. e vano scala a comune, a est con percorso pedonale comune sottostante il loggiato.

Il bene – con affaccio in parte sul fronte est, sul loggiato prospiciente il parcheggio lato Via Provinciale di Lavoria, e in parte sul fronte nord, prospiciente il camminamento della galleria laterale secondaria – ubicato al piano terra dell’edificio “a torre” – quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria – con h = 3,30 m, è destinato ad attività commerciali. La struttura interna è da considerare al grezzo; è dotato di ampie superfici vetrate e la superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 218,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d’uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 14): identificato con “C7a”.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 17, cat. F3-in corso di costruzione.



Confina a nord con proprietà Sogegross S.p.a., a ovest con percorso pedonale comune esterno, a sud con galleria secondaria comune di passaggio, a est con percorso pedonale comune sottostante il loggiato.

Il bene – con affaccio su tre lati, in parte sul fronte sud, prospiciente il camminamento della galleria principale d'accesso all'intero complesso, in parte sul fronte est, sul loggiato prospiciente il parcheggio lato Via Provinciale di Lavoria, e in parte sul fronte ovest, prospiciente la viabilità interna del complesso – ubicato al piano terra dell'edificio “a torre” – quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria – con h = 4,60 m, è destinato ad attività commerciali. La struttura interna è da considerare al grezzo; è dotato di ampie superfici vetrate e la superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 252,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 15): identificato con “D2a”.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 27, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con bene di proprietà Cons.E.P. e con prospetto su prolungamento laterale del piazzale comune, a ovest con prospetto su prolungamento laterale del piazzale comune, a sud con vano scala a comune e prospetto su galleria coperta condominiale, a est con prospetto su spazio comune adibito a parcheggio.

Il bene – con affaccio su tre lati, in parte sul fronte ovest, in parte sul fronte sud e in parte sul fronte est – ubicato al 1° piano, insistente in parte su porzione della “torre” e in parte sulla porzione dell'edificio lineare

prospiciente la Via Provinciale di Lavoria – entrambe poste sulla destra rispetto alla galleria centrale principale – con $h = 3,30$ m, è destinato ad attività direzionali. La struttura interna è da considerare al grezzo; è dotato di ampie superfici vetrate e di doppio ingresso con altrettanti portoncini blindati. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 678,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 16): nessuna identificazione

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 63, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord con bene di proprietà Cons.E.P. e vano scala a comune, a ovest con prospetto su percorso pedonale comune, a sud con bene di proprietà Cons.E.P., a est con ballatoio comune.

Il bene – con affaccio su due lati, in parte sul fronte ovest, e in parte sul fronte est, prospiciente il ballatoio per il camminamento in quota – ubicato al 1° piano della porzione dell'edificio lineare prospiciente la Via Provinciale di Lavoria posto sulla destra rispetto alla galleria centrale principale, con $h = 3,40$ m, è destinato ad attività commerciali. La struttura interna è da considerare al grezzo; è dotato di ampie superfici vetrate e di ingresso diretto dal suddetto ballatoio. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 211,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

bene 17): identificato con “C7c”/”C8b”/”C9b”.

Rappresentanza catastale: Catasto Fabbricati Comune di Crespina, F. 1, particella 539, sub 62, cat. F3-in corso di costruzione.

Confina a nord e ovest con prospetto su percorso pedonale comune, a sud con bene di proprietà Cons.E.P., a est con ballatoio comune e vani scala a comune.

Il bene – con affaccio su tre lati, in parte sul fronte ovest, in parte sul fronte nord e in parte sul fronte est prospiciente il ballatoio per il camminamento in quota – ubicato al 1° piano della porzione dell’edificio lineare prospiciente la Via Provinciale di Lavoria posto sulla destra rispetto alla galleria centrale principale, con h = 3,40 m, è destinato ad attività commerciali. La struttura interna è da considerare al grezzo; è dotato di ampie superfici vetrate e di ingresso diretto dal suddetto ballatoio. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 1.621,00 mq circa.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d’uso.

Il bene risulta libero e non prenotato.

2)-Posti auto in dotazione al complesso edilizio Lavoria.

bene 18): sono stati ricavati nel piano seminterrato del complesso: 91 risultano quelli oggetto della presente relazione di stima, computati graficamente in corrispondenza della “piazza” centrale e dello spazio sottostante la struttura aerea pertinente all’ingresso e al camminamento di accesso alla “piazza” stessa. La superficie commerciale di ciascun risulta pari a: $91 \times 2,5 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \times 0,15 = 170,62 \text{ mq}$

3)-Appezamento di terreno in Comune di Pisa, loc. Ospedaletto.

bene 19): terreno sito nella zona artigianale di Ospedaletto, Comune di Pisa, Via Bellatalla.

Il terreno, di piena proprietà della ditta Cons.E.P. (Consorzio Edile Pisano Società Cooperativa a r.l.), in forza del contratto preliminare di compravendita con la ditta "FAL costruzioni s.r.l.", è di forma irregolare con superficie pari a 5.815 mq (cinquemilaottocentoquindici/00) di cui 4.515 mq edificabili e una porzione di 1.300 mq (profonda 20 ml) destinata a fascia verde.

Il terreno è adiacente ad un vasto complesso immobiliare sempre costruito dalla ditta Cons.E.P. e costituito da due grandi immobili articolati in più unità immobiliari per attività artigianali autonome con uffici, servizi e resedi: attualmente risulta occupato solo da alcune macerie, materiali, cartellonistica, attrezzi e mezzi, tutti di natura edilizia oltre ad una baracca amovibile di cantiere.

E' rappresentato al N.C.T. del Comune di Pisa nel foglio 83, particella 476 (qualità: seminativo, classe 3, superficie = 5.815 mq, deduz. A17-A53; reddito dominicale = € 14,42, reddito agrario = € 15,02, frazionamento del 17/04/2003 n. 1190.1/2003 in atti dal 17/04/2003 (protocollo n. 60948).

Il terreno confina a nord con un immobile artigianale multiproprietà, a sud con un terreno di proprietà Confartigianato e con un immobile artigianale multiproprietà- associazione della provincia di Pisa, ad est con una strada comunale di Pisa ed a ovest con un terreno di proprietà del comune di Pisa, salvo se altri.

Il terreno risulta di proprietà della Cons.E.P. (Consorzio Edile Pisano Società Cooperativa a.r.l.) a seguito di un atto pubblico di compravendita del 24/11/2003 ai rogiti del Vice Segretario generale del Comune di Pisa

Sig. Pietro Pescatore (N. 16067.1 – rep. 54332) registrato a Pisa il 02/12/2003 al n. 179.

2.3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3

-“Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti)”.

Sulle unità immobiliari pignorate del complesso Lavoria, oltre le iscrizioni di:

-ipoteca volontaria n. 81 del 15/07/2009 (registro particolare n. 2616) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Romoli Roberto del 07/07/2009, rep. n. 32289/5684, di € 19.000.000,00≠, di cui € 9.500.000,00≠ per capitale, a favore di: -Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per le Imprese S.p.a., con sede a Firenze, C.F. 00816350482, per la quota di 1/4; -Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/4; -Banca popolare di Lajatico – Società Cooperativa per azioni, con sede a Lajatico (PI), C.F. 00139860506, per la quota di 1/4 e Banca di Credito Cooperativo di Fornacette – Società Cooperativa per azioni, con sede a Calcinaia (PI), C.F. 00179660501, per la quota di 1/4, contro Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano, con sede a Pisa, C.F. 01141990505, gravante per la piena proprietà per l’intero sui beni identificati al N.C.T. del Comune di Crespina nel F. 1 dalle particelle 171, 411, 404, 399, 414, 453, 478, 480, 427, 428, 448, 449, 450, 431, 432, 417, 418, 419, 423, 445, 447, 512, 475, 513, 475 e 477;

-ipoteca volontaria n. 82 del 15/07/2009 (registro particolare n. 2617) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Romoli Roberto del 07/07/2009, rep. n. 32290/5685, di € 4.180.000,00≠, di cui € 2.090.000,00≠ per capitale, a favore di: -Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per le Imprese S.p.a., con sede a Firenze, C.F.

00816350482, per la quota di 1/4; -Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/4; -Banca popolare di Lajatico – Società Cooperativa per azioni, con sede a Lajatico (PI), C.F. 00139860506, per la quota di 1/4, e Banca di Credito Cooperativo di Fornacette – Società Cooperativa per azioni, con sede a Calcinaia (PI), C.F. 00179660501, per la quota di 1/4, contro Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano, con sede a Pisa, C.F. 01141990505, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni identificati al N.C.T. del Comune di Crespina nel F. 1 dalle particelle 171, 411, 404, 399, 414, 453, 478, 480, 427, 428, 448, 449, 450, 431, 432, 417, 418, 419, 423, 445, 447, 512, 475, 513, 475 e 477;

-ipoteca volontaria n. 52 del 04/04/2013 (registro particolare n. 684) derivante da concessione a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione pecuniaria, atto Notaio Romoli Roberto del 03/04/2013, rep. n. 37491/8931, di € 3.500.000,00≠, di cui € 2.911.958,95≠ per capitale, a favore di Manini Prefabbricati S.p.a., con sede ad Assisi (PG), C.F. 01324560596, contro Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano, con sede a Pisa, C.F. 01141990505, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni identificati al N.C.T. del Comune di Crespina nel F. 1 dalle particelle 171, 523, 524, 529, 530, 534, 560, 561, 562, 563, 564, e al N.C.E.U. nel F. 1 dalle particelle 520 sub 2, 531 sub 1, 531 sub 3, 531 sub 4, 522 sub 1, 522 sub 2, 528 sub 2, 521, 525, 539 sub 7, 539 sub 9, 539 sub 10, 539 sub 14, 539 sub 17, 539 sub 27, 539 sub 28, 539 sub 30, 539 sub 31, 539 sub 32, 539 sub 33, 542, 543 sub 1, 543 sub 2, 545 sub 2, 539 sub 37, 539 sub 39, 539 sub 40, 539 sub 41, 539 sub 42, 539 sub 43, 539 sub 44, 539 sub 46, 539 sub 49, 539 sub 50, 539 sub 51, 539 sub 53, 528 sub 4, 528 sub 5, 539 sub 57, 541, 548 e 540;

-ipoteca giudiziaria n. 40 del 11/12/2013 (registro particolare n. 2544) derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 19/11/2013, rep. n. 1770/2013, di € 20.000,00≠, di cui € 11.220,00≠ per capitale, a favore di Legno Ambiente Macconi S.r.l., con sede a Poppi (AR), C.F. 02072290519, contro Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano S.C.r.l., con sede a Pisa, C.F. 01141990505, relativamente ai beni identificati al N.C.T. del Comune di Crespina nel F. 1 dalle particelle 171, 523, 524, 529, 530, 534, 560, 561, 562, 563, 564, e al N.C.E.U. nel F. 1 dalle particelle 520 sub 2, 520 sub 3, 531 sub 1, 531 sub 3, 531 sub 4, 522 sub 1, 522 sub 2, 528 sub 2, 521, 525, 539 sub 7, 539 sub 9, 539 sub 10, 539 sub 14, 539 sub 17, 539 sub 27, 539 sub 28, 539 sub 30, 539 sub 31, 539 sub 32, 539 sub 33, 542, 543 sub 1, 543 sub 2, 545 sub 2, 539 sub 37, 539 sub 39, 539 sub 40, 539 sub 41, 539 sub 42, 539 sub 43, 539 sub 44, 539 sub 46, 539 sub 49, 539 sub 50, 539 sub 51, 539 sub 53, 528 sub 4, 528 sub 5, 539 sub 57, 548, 540 e 541,

risultano anche le:

-nota di trascrizione di rettifica dell'atto esecutivo o cautelare dell'ordinanza di sequestro conservativo n. 3 del 23/09/2013 (registro particolare n. 8230), atto giudiziario del Tribunale di Pisa del 27/08/2013, rep. n. 1148/2013, a favore di F.lli Manghi S.p.a., con sede a Fontanellato (PR), C.F. 00166950345, contro Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano, con sede a Pisa, C.F. 01141990505, relativamente ai beni identificati al N.C.T. del Comune di Crespina nel F. 1 dalle particelle 171, 523, 524, 529, 530, 534, 560, 561, 562, 563, 564, e al N.C.E.U. nel F. 1 dalle particelle 520 sub 2, 531 sub 1, 531 sub 3, 531 sub 4, 522 sub 1, 522 sub 2, 528 sub 2, 521, 525, 539 sub 7, 539 sub 9, 539 sub 10, 539 sub 14, 539 sub 17, 539 sub 27, 539 sub 28, 539

sub 30, 539 sub 31, 539 sub 32, 539 sub 33, 542, 543 sub 1, 543 sub 2, 545
sub 2, 539 sub 37, 539 sub 39, 539 sub 40, 539 sub 41, 539 sub 42, 539 sub
43, 539 sub 44, 539 sub 46, 539 sub 49, 539 sub 50, 539 sub 51, 539 sub 53,
528 sub 4, 528 sub 5, 539 sub 57, 541, 548 e 540;

-nota di trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo del
18/12/2015 (registro particolare n. 10928), atto giudiziario del Tribunale di
Pisa del 15/10/2015, rep. n. 29/2015, a favore di Massa di Creditori del
Concordato Preventivo Cons.E.P. Consorzio Edile Pisano S.C. a r.l. in
liquidazione, contro Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano S.C. a r.l., con
sede in Pisa, C.F. 01141990505, gravante per l'intero sugli immobili
identificati al N.C.T. del comune di Crespina nel F. 1 dalle particelle: 531
sub 4, 1 e 3; 528 sub 2, 4 e 5; 522 sub 1 e 2; 539 sub 60, 61, 46, 9, 14, 17,
28, 10, 37, 30, 27, 31, 32, 49, 50, 51, 52, 53, 39, 40, 41, 33, 42, 43, 44; 543
sub 1 e 2; 521; 525; 545 sub2; 520 sub2.

Relativamente al terreno di Ospedaletto risultano le:

-nota di trascrizione dell'esecuzione in forma sintetica del 28/10/2015
(registro particolare n. 10647), domanda giudiziale del Tribunale di Pisa,
rep. n. 10409, a favore di FAL Costruzioni S.r.l. in liquidazione, contro
Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano S.C. a r.l., con sede a Pisa, C.F.
01141990505, gravante per l'intero sull'immobile identificato al N.C.T. del
Comune di Pisa nel F. 83 dalla particella 476;

-nota di trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo n.
27 del 13/11/2015 (registro particolare n. 11334), atto giudiziario del
Tribunale di Pisa del 13/09/2015, rep. n. 29/2015, a favore di Massa di
Creditori del Concordato Preventivo Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano
S.C. a r.l., contro Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano S.C. a r.l., con sede a

Pisa, C.F. 01141990505, gravante per l'intero sull'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Pisa nel F. 83 dalla particella 476.

2.4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4

-“Verifichi la validità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi 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”.

Per comodità di lettura e comprensione, lo scrivente C.T.U. ritiene utile riunire i già descritti beni in quattro lotti accomunati, ciascuno, dalla destinazione funzionale che li caratterizza all'interno del complesso. Per i sottoelencati lotti 1, 2 e 3 non è stato redatto alcuna certificazione di agibilità visto che gli immobili non risultano completati nelle finiture e negli impianti né, per alcuni, nella definizione degli spazi e dei locali interni.

LOTTO 1 (beni 1, 4, 5 e 6): (uu.ii. destinate ad attività artigianali)

Il complesso immobiliare, di cui le unità sopra descritte fanno parte, è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia n.36/2009) rilasciata alla società “Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano Società Cooperativa a r.l.” dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. n. 3291) è stata comunicato l'inizio lavori.

Relativamente ai beni costituenti il presente lotto, in data 15/10/2012 (prot. n. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012, con variante finale.

Dimensionalmente non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali, se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nel 2%.

bene 1): per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 4): quanto al presente bene, l'unico elaborato grafico riferito alla variante (non caratterizzato dalla "desinenza" M come per gli altri immobili) rinvenuto nel corso delle ricerche effettuate dai CC.TT.U. presso l'ufficio tecnico del Comune di Crespina-Lorenzana è la Tav. 22: accertatane la coincidenza con la Tav. 20M trasmessa ai consulenti dal progettista Arch. Arrighini con mail del 02/11/2015, a questa sono riferite le considerazioni tecniche.

Ciò premesso, per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale di cui sopra; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 5): quanto al presente bene, valgono le premesse di cui al precedente bene 4) insieme al quale costituisce un unico immobile. Lo stato attuale risulta conforme allo stato finale.

bene 6): lo stato attuale risulta conforme allo stato finale.

Costo totale previsto, quindi: n. 2 x 1.000,00 €/cad = € 2.000,00= (diconsi euro duemila/00).

LOTTO 2 (beni 2, 3, 11, 12, 13, 14, 16, 17 + 18): (uu.ii. destinate ad attività commerciali + posti auto)

Il complesso immobiliare, di cui le unità sopra descritte fanno parte, è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia n.36/2009) rilasciata alla società “Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano Società Cooperativa a r.l.” dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. n. 3291) è stata comunicato l’inizio lavori.

Relativamente ai beni costituenti il presente lotto, in data 15/10/2012 (prot. n. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012, con variante finale.

Dimensionalmente non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali, se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nel 2%.

bene 2): lo stato attuale risulta conforme allo stato finale.

bene 3): lo stato attuale risulta conforme allo stato finale.

bene 11): per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di

accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 12): lo stato attuale risulta conforme allo stato finale.

bene 13): per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 14): lo stato attuale risulta conforme allo stato finale.

bene 16): quanto al presente bene, nessun elaborato grafico riferito alla variante è stato rinvenuto nel corso delle ricerche effettuate dai CC.TT.U. presso l'ufficio tecnico del Comune di Crespina-Lorenzana; le considerazioni tecniche sono riferite alla sola Tav. 38 rinvenuta negli atti giacenti presso il Comune di Crespina-Lorenzana. Per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 17): quanto al presente bene, valgono le premesse di cui al precedente **bene 16)**. Per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la

variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 18): tutti i posti auto sono stati previsti nella Tav. 43M giacente presso il Comune di Crespina-Lorenzana.
Costo totale previsto, quindi: n. 4 x 1.000,00 €/cad = € 4.000,00= (diconsi euro quattromila/00).

LOTTO 3 (beni 7, 8, 9 e 15): (uu.ii. destinate ad attività direzionali)

Il complesso immobiliare, di cui le unità sopra descritte fanno parte, è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia n.36/2009) rilasciata alla società "Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano Società Cooperativa a r.l." dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. n. 3291) è stata comunicato l'inizio lavori.

Relativamente ai beni costituenti il presente lotto, in data 15/10/2012 (prot. n. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012, con variante finale.

Dimensionalmente non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali, se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nel 2%.

bene 7): lo stato attuale risulta conforme allo stato finale.

bene 8): per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n.

65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 9): per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 10): per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

bene 15): per quanto potuto accertare, non sembra sussistere conformità fra la situazione esistente e lo stato finale presentato in Comune con la variante; trattandosi di variazioni non essenziali (art. 197 della L.R. n. 65/2014), le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 con il pagamento della relativa sanzione, stimabile in € 1.000,00=, comprensivi di oneri e sanzione.

Costo totale previsto, quindi: n. 4 x 1.000,00 €/cad = € 4.000,00=

Complessivamente: € (2.000,00 + 4.000,00 + 4.000,00) = € 10.000,00=

(diconsi euro diecimila/00).

LOTTO 4 (bene 19): (*appezzamento di terreno in Comune di Pisa, loc.*

Ospedaletto)

bene 19): il terreno, per quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, inserito nell'ambito dell'UTOE 34, zona industriale Ospedaletto, ha la seguente destinazione urbanistica:

“Insediamenti produttivi, produzione di beni e servizi (PQ2), parte minore area inserita nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto approvato con delibera C.C. n.37 del 17.05.2007 pubblicata sul BURT n.26 del 27.06.2007, come zona di rispetto della via Comunale dei Medici con destinazione fasce boscate”.

2.5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 27 del 02/11/2009, prot. n. 9257, pratica edilizia n. 36/2009. La comunicazione di inizio lavori è avvenuta con segnalazione del 21/04/2010 (prot. n. 3291). In data 15/10/2015, prot. n. 7436, è stata comunicata la fine lavori parziale avvenuta in data 13/10/2015.

2.6. RISPOSTA AL QUESITO N. 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).

1)-UU.II.UU. in Comune di Crespina-Lorenzana, loc. Lavoria.

Il valore degli immobili verrà stimato tenendo conto di più fattori appresso indicati che, indipendentemente o in combinazione fra loro, potranno modificare quello corrente nell'attuale mercato immobiliare.

a)-Descrizione generale: trattasi di complesso polifunzionale, ubicato a Crespina, loc. Lavoria (Pisa), via Provinciale di Lavoria e strada di piano, suddiviso in più lotti funzionali alla rispettiva destinazione d'uso, secondo gli indirizzi del PIP con il relativo Piano Attuativo, delle invarianti e vincoli urbanistici.

Gli immobili costituenti il complesso edilizio sono destinati in parte ad attività artigianali, in parte ad attività commerciali e in parte ad attività direzionale. Una porzione a piano terra di uno dei sopracitati "capannoni" ospita, provvisoriamente, le attività scolastiche della scuola media del Comune di Crespina.

Una galleria coperta, a carattere pedonale, separa idealmente il complesso edilizio in due parti pressochè uguali: della situazione urbanistico/edilizia si sono opportunamente anche avvalsi i CC.TT.U. per la divisione dell'impegno estimativo dei beni. Al centro dell'organismo una piazza pavimentata, impreziosita dalla presenza di una fontana centrale realizzata a quota inferiore, definisce e rifinisce l'intervento edilizio. I parcheggi pubblici ricavati in superficie sono distribuiti su un'area adiacente la Via Provinciale Lavoria e, più internamente, sull'area destinata alla

circolazione veicolare. Di quelli sotterranei, alcuni sono stati venduti, altri prenotati e altri potenzialmente vendibili singolarmente (in corrispondenza della piazza centrale); altri ancora ricavati sotto i corpi di fabbrica C6-C7-C8-C9, pertinenziali della particella 539 sub 19 già venduta a Sogegross S.p.a..

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili appare, oggi, più che soddisfacente; oltre a ciò, l'ampia superficie destinata a spazi pubblici di cui è stato dotato il complesso concorre all'aumento della stima di ciascun bene.

b)-Struttura e materiali: l'edificio ha struttura portante in elementi prefabbricati (pilastri, travi e tramezzi) in c.a.p; copertura piana con elementi prefabbricati e cornicione perimetrale in aggetto con altezza interna pari a 1 m con funzione di parapetto in copertura; tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con finitura esterna in cls colorato a pieno spessore. I vani scala sono gettati in opera in c.a.. Gli immobili artigianali hanno una pavimentazione interna di tipo industriale con massetto armato e spolvero superficiale al quarzo, mentre la maggior parte dei restanti immobili non ha alcuna pavimentazione.

c)-Composizione architettonica: l'altezza interna che caratterizza gli immobili del lotto 1, attività artigianali, risulta mediamente dell'ordine di 8,5m. Tale circostanza, ha permesso, per tre di loro, la realizzazione del piano soppalco, con indubbio beneficio per il valore intrinseco del bene.

d)-Infissi: sono in alluminio a taglio termico, con vetro camera stratificato ai sensi della normativa acustica e termica. Gli immobili a destinazione artigianale e commerciale sono muniti di portoni industriali sezionati in alluminio ad ante pieghevoli, mentre gli immobili direzionali sono dotati di

portoncini blindati in legno. Le recinzioni degli immobili artigianali sono in rete tipo ORSOGRILL.

e)-Finiture: l'unico immobile di proprietà della società "Cons.E.P. è IL LOTTO 3 di cui alla relazione dell'Ing. D'agata, temporaneamente adibito ad attività scolastica. Gli altri fabbricati ne sono totalmente sprovvisti; le finiture esterne, di contro, sono di buon livello così come il paramento.

Così come dichiarato dall'Arch. Arrighini nella propria perizia giurata del 07/09/2015, sono a carico di Cons.E.P. le seguenti opere di completamento (testuali):

- 1)-sistemazione della pavimentazione della piazza centrale risultata scivolosa e pericolosa per la pubblica incolumità;
- 2)-completamento dei lavori del piano interrato destinato a locali autorimessa;
- 3)-provvista e posa in opera di ringhiere in corrispondenza degli 8 "blocchi scala";
- 4)-sistemazione amministrativa, compreso i vari collaudi, dei n. 8 ascensori già in opera.

Sono, invece, a carico degli acquirenti le seguenti opere così come desumibili dalla mail inviata dal Dott. Margheri, Presidente del C.d.A. di Cons.E.P., in data 21/12/2015:

- 1)-fornitura e posa in opera di 4 ascensori negli esistenti vani scala;
- 2)-fine lavori e agibilità della singola unità immobiliare previa presentazione di variante finale generale ed eventuali varianti specifiche,

e dalle condizioni previste nei contratti di prenotazione:

- 1)-tramezzature interne comprese le varie e correlate rifiniture;
- 2)-pavimenti e rivestimenti interni e tinteggiature interne;
- 3)-impiantistica;

- 4)-infissi interni;
- 5)-tinteggiatura interna;
- 6)-impianti fotovoltaici per fonti rinnovabili e impianti simili;
- 7)-opere di adeguamento a “parcheggio” del piano interrato.

Nella stima degli immobili, così come indicato dal Giudice Dott. Zucconi nella propria PEC del 04/12/2015, le opere sopraelencate a carico di Cons.E.P. sono state considerate non gravanti sugli acquirenti. I CC.TT.U. si limiteranno a ribadire la congruità della stima indicata dall'Arch. Arrighini per il completamento delle opere, già dichiarata alla pag. 18 della già depositata relazione di stima sommaria del 23/12/2015.

f)-Ubicazione del complesso immobiliare: dal punto di vista logistico, il complesso si trova a est di Pisa circa a metà strada da Pisa e Pontedera, ben collegata anche con Livorno in forza della biforcazione della strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno (FI.PI.LI) realizzata nelle immediate vicinanze del complesso edilizio.

Fermo restando quanto sopra esposto e alla luce dell'attuale inerzia del mercato immobiliare locale, il valore dei beni oggetto di stima viene determinato con il criterio di stima sintetico comparativa monoparametrica.

Viene assunto come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (come già calcolata per ogni immobile nella risposta al precedente quesito n. 2) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 1° semestre 2015) e dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile, ponderando con opportuni coefficienti in base alle caratteristiche sopra elencate che ne aumentano o diminuiscono il valore..

Le superfici riportate sono state acquisite con il contributo derivante dagli elaborati grafici allegati ai progetti dell'Arch. Arrighini, dalle planimetrie

catastali e dai rilievi effettuati con la collaborazione dell'Ing. D'Agata; oltre a ciò, l'esame degli estratti di mappa che hanno consentito una più approfondita conoscenza dello stato di fatto dei luoghi.

Il valore di mercato dei beni secondo il BORSINO IMMOBILIARE e

L'AGENZIA DELLE ENTRATE risulta mediamente pari a:

	Descrizione immobili	€/mq
1	Immobili con destinazione artigianale	517
2	Immobili con destinazione commerciale	1.102
3	Immobili con destinazione direzionale	1.000
4	Posti auto	n.d.

evidenziando il riferimento a immobili tipici di nuova costruzione: finiti, rifiniti oltrechè agibili.

Per le considerazioni riportate ai precedenti capoversi a), b), c), d) ed f), che consentono di operare un aumento del valore dei beni in questione rispetto a quelli sopra indicati, l'Ing. D'Agata ed il sottoscritto ritengono verosimile attualizzarne la stima così come riportata nella sottostante tabella:

	Descrizione LOTTI	€/mq
1	Immobili con destinazione artigianale	700,00
2	Immobili con destinazione commerciale + posti auto	1.150,00 500,00
3	Immobili con destinazione direzionale	1.050,00

Tenuto conto:

-della completa assenza di finiture interne nei vari immobili;

-della non ancora avvenuta distribuzione, per alcuni di essi, degli spazi e dei locali interni;

-del fatto che per molti dei beni deve ancora essere certificata la fine lavori e l'agibilità,

i consulenti ritengono doveroso operare una riduzione, variabile in funzione delle dimensioni, dello stato e della destinazione, come sotto indicata:

-*artigianali*: fino a € 300.000,00= il 10%; da € 300.000,00= a € 500.000,00= l'8% e oltre € 500.000,00= il 6%;

-*direzionali*: fino a € 300.000,00= il 12%; da € 300.000,00= a € 500.000,00= il 10% e oltre € 500.000,00= l'8%;

-*commerciali*: fino a € 300.000,00= il 12%; da € 300.000,00= a € 500.000,00= il 10%; da € 500.000,00= a € 1.000.000,00= l'8%; da € 1.000.000,00= a € 1.500.000,00= il 6% e oltre € 1.500.000,00= il 4%.

Relativamente all'appezzamento di terreno in Comune di Pisa, loc. Ospedaletto, vista l'ubicazione non lontano da vie di comunicazione importanti, tenuto conto dell'ampia destinazione urbanistica e dell'elevato indice di utilizzazione fondiaria, adottando lo stesso criterio per le sopraelencate unità immobiliari, il valore del terreno è stimabile come segue:

-per l'area edificabile = 110 €/mq

-per area non edificabile = 30 €/mq,

4	Appezzamento terreno Ospedaletto:	
	-edificabile	110,00
	-a verde	30,00

LOTTO 1: (uu.ii. destinate ad attività artigianali)

bene 1): prenotato, superficie commerciale = 678,25 mq, valore stimato:

$$678,25 \text{ mq} \times 700,00 \times 0,92 \text{ €/mq} = \text{€ } 436.793,00=$$

bene 4): libero, superficie commerciale = 947,50 mq, valore stimato:

$$947,50 \text{ mq} \times 700,00 \times 0,94 \text{ €/mq} = \text{€ } 623.455,00=$$

bene 5): libero, superficie commerciale = 671,75 mq, valore stimato: 671,75

$$\text{mq} \times 700,00 \times 0,92 \text{ €/mq} = \text{€ } 432.607,00=$$

bene 6): prenotato, superficie commerciale = 1.073,88 mq, valore stimato:

$$1.073,88 \text{ mq} \times 700,00 \times 0,94 \text{ €/mq} = \text{€ } 706.613,80=$$

Complessivamente: € (€ 436.793,00 + € 623.455,00 + € 432.607,00 + €

706.613,80) = € **2.199.468,80=** (diconsi **euro**

duemilionicentonovantanovemilaquattrocentosessantotto/80).

LOTTO 2: (uu.ii. destinate ad attività commerciali + posti auto)

bene 2): prenotato, superficie commerciale = 191,00 mq, valore stimato:

$$191,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 193.292,00=$$

bene 3): libero, superficie commerciale = 145,00 mq, valore stimato: 145,00

$$\text{mq} \times 1.150,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.740,00=$$

bene 11): prenotato, superficie commerciale = 59,00 mq, valore stimato:

$$59,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 59.708,00=$$

bene 12): prenotato, superficie commerciale = 59,00 mq, valore stimato:

$$59,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 59.708,00=$$

bene 13): libero, superficie commerciale = 218,00 mq, valore stimato:

$$218,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 220.616,00=$$

bene 14): libero, superficie commerciale = 252,00 mq, valore stimato:

$$252,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 255.024,00=$$

bene 16): libero, superficie commerciale = 211,00 mq, valore stimato:

$$211,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 213.532,00=$$

bene 17): libero, superficie commerciale = 1.621,00 mq, valore stimato:

$$1.621,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \times 0,96 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.789.584,00=$$

bene 18): superficie commerciale = 170,62 mq, valore stimato: 170,62 mq x

$$500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 85.310,00=$$

Completivamente: € (€ 193.292,00 + € 146.740,00 + € 59.708,00 + € 59.708,00 + € 220.616,00 + € 255.024,00 + € 213.532,00 + € 1.789.584,00 + € 85.310,00) = € 3.023.514,00= (diconsi euro

tremilioniventitremilacinquecentoquattordici/00).

LOTTO 3: (uu.ii. destinate ad attività direzionali)

bene 7): prenotata, superficie commerciale = 108,00 mq, valore stimato:

$$108,00 \text{ mq} \times 1.050,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 99.792,00=$$

bene 8): libera, superficie commerciale = 108,00 mq, valore stimato: 108,00

$$\text{mq} \times 1.050,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 99.792,00=$$

bene 9): libera, superficie commerciale = 114,00 mq, valore stimato: 114,00

$$\text{mq} \times 1.050,00 \times 0,88 \text{ €/mq} = \text{€ } 105.336,00=$$

N.B.: La somma dei valori della superfici dei beni 8 e 9, computate con le misure rilevate dai CC.TT.U. nel corso delle operazioni peritali, differisce da quanto riportato dall'Arch. Arrighini nella propria "Relazione estimativa comparata a valore di mercato" del 07/09/2015, giurata in Tribunale, che riporta, per l'originario unico locale, una superficie di 322,77 mq.

bene 10): libera, superficie commerciale = 332,00 mq, valore stimato:

$$332,00 \text{ mq} \times 1.050,00 \times 0,90 \text{ €/mq} = \text{€ } 313.740,00=$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

bene 15): libera, superficie commerciale = 678,00 mq, valore stimato:

678,00 mq x 1.050,00 x 0,92 €/mq = € 654.948,00=

Complessivamente: € (€ 99.792,00 + € 99.792,00 + € 105.336,00 + €

313.740,00 + € 654.948,00) = € **1.273.608,00=** (diconsi **euro**

unmiloneduecentosettantatremilaseicentootto/00).

LOTTO 4: (appezzamento di terreno in Comune di Pisa, loc. Ospedaletto)

bene 19):

-superficie edificabile: 4.515,00 mq, valore stimato: 4.515,00 mq x 110,00 €/mq

= € 496.650,00=

-superficie a verde: 1.300,00 mq, valore stimato: 1.300,00 mq x 30,00 €/mq = €

39.000,00=

per complessivi € (496.650,00 + 39.000,00) = € **535.650,00=** (diconsi **euro**

cinquecentotrentacinquemilaseicentocinquanta/00).

Riassumendo, quindi, il valore complessivo dei beni stimati di cui all'elencazione sopra riportata risulta:

€ (2.199.468,80 + 3.023.514,00 + 1.273.608,00 + 535.650,00) = € **7.032.240,80=**

(diconsi **settemilionitrentaduemiladuecentoquaranta/80).**

Facendo seguito alle disposizioni impartite dal Giudice Delegato con nota del 03/12/2015, conseguenti alla richiesta inoltrata dal Commissario Giudiziale, Dott. Bachi, con istanza del 01/12/2015, lo scrivente C.T.U., fermo restando le precisazioni fornite dal Presidente del Consiglio di Amministrazione del Cons.E.P. S.C a .r.l. con nota mail del 21/12/2015 e il rispetto dell'impegno per il ripristino del funzionamento delle pompe collocate nel piano seminterrato, seppure assunto soltanto verbalmente, la spesa prevista di € 95.000,00=, oltre I.V.A. come per legge e spese

professionali, per l'esecuzione dei lavori di cui alla "Relazione Estimativa Sintetica" del 07/09/2015 a firma dell'Arch. Arrighini, può ritenersi congrua.



2.7. RISPOSTA AL QUESITO N. 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”.

Tutti i beni in questione sono di esclusiva proprietà della Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano.

2.8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8

-“Dica il C.T.U. 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. Lg.vo n. 192/05, così come modificato dal D. Lg.vo n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici”.

Per quanto potuto accertare nel corso delle visite ispettive, le unità immobiliari di cui sopra sono provviste soltanto dei relativi allacciamenti alle varie utenze ma, di fatto, nessuna è dotata di alcun impianto tecnologico effettivamente predisposto per il funzionamento. La produzione della certificazione energetica diventerà obbligatoria in occasione di una compravendita del bene e a carico della parte venditrice. Il costo stimato per le spese tecniche necessarie per la definizione ed il buon sito della procedura, è stimabile in 400,00 €/cad per complessivi:

n. 17 x 400,00 €/cad = € 6.800,00= (diconsi euro seimilaottocento/00).

Provveda inoltre:

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

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

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

d)-ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle

aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche;

e)-a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico.

a)-l'aggiornamento catastale si è reso necessario per i beni identificati nel foglio 1 dalla particella 539, e più precisamente: per il bene 8 (censito con il sub 67), per il bene 9 (censito con il sub 68), per il bene 16 (censito con il sub 63), per il bene 17 (censito con il sub 62) e la terrazza su cui si affacciano i beni 9 e 10 (censita con il sub 66);

d)- E' stata realizzata una documentazione fotografica in formato digitale e, nel contempo, è stato eseguito un rilievo dimensionale dei beni per il confronto con le planimetrie e gli elaborati grafici già nella disponibilità dei consulenti.

e) Viene depositato tutto digitalmente

2.9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9

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

Non si è reso necessario richiedere alcuna proroga sul termine fissato per il deposito.

Pisa, 20/04/2016

Il tecnico

Ing. Fabrizio Ciampa



Allegati:

1. Documenti catastali esistenti
2. Certificazione notarile
3. Documentazione fotografica
4. Titoli abilitativi degli immobili
5. Comunicazioni tra i CC.TT.U e l'Ufficio Tecnico del Comune di Crespina/Lorenzana
6. Aggiornamento catastale
7. Documentazione riguardante il terreno di Ospedaletto
8. Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di Ospedaletto
9. Trascrizione del concordato presso le Conservatorie di Pisa e Livorno
10. Quotazioni immobiliari
11. Documentazione prodotta da Arch. Arrighini
12. Comunicazioni tra i CC.TT.U e la "Cons.E.P. – Consorzio Edile Pisano Società Cooperativa a r.l."
13. Comunicazioni con il Giudice

