

TRIBUNALE DI PISA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E.I. n.267/08

contro

Il CTU ing. Annalisa D'ELIA,

all'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Leonardo MAGNESA

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA



*Piena proprietà di vecchio complesso immobiliare industriale-residenziale
e di alcune porzioni di terreno in Calci - via Roma nc.43*

Pisa, 1 dicembre 2009

TRIBUNALE DI PISA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. n.267/08

promossa da

contro

Il CTU ing. Annalisa D'ELIA,

all'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Leonardo MAGNESA

Nella procedura esecutiva N. 267/08 R.E.I., la sottoscritta ing. Annalisa D'ELIA, designata consulente tecnico d'ufficio per la valutazione degli immobili, prestava il giuramento di rito nell'udienza del 20/04/09 ed iniziava le operazioni peritali in data 22/04/09.

La sottoscritta CTU espletava quindi i necessari adempimenti presso l'Agenzia del Territorio di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati, Servizio di Pubblicità Immobiliare) e l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Calci ed effettuava i rituali sopralluoghi ai beni oggetto della procedura nel corso dei quali provvedeva altresì alla realizzazione di una documentazione fotografica sullo stato dei luoghi.

Costituiscono oggetto della presente relazione le risposte puntuali ai quesiti formulati dalla SV Ill.ma, unitamente alla documentazione allegata, reperita presso i citati pubblici Uffici e prodotta nei sopralluoghi effettuati.

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**- QUESITO n.1 -**

"Provveda a dare comunicazione scritta 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

precedente ed 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."

Il CTU ha provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali e la data e l'ora fissate per il primo sopralluogo presso i beni pignorati (all. 13a)

* al legale rappresentante del creditore procedente (Avv. [REDACTED] per [REDACTED]) con fax del 21/04/09,

* alla Società [REDACTED] (esecutata) con raccomandata AR del 22/04/09 indirizzata alla sede legale, non recapitata, e con fax del 21/04/09 inviato presso lo studio del liquidatore Dott. [REDACTED]

- QUESITO n.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 provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c."

L'accesso ai beni oggetto della Procedura è avvenuto regolarmente in data 25/05/09.

Al primo sopralluogo intervenivano, oltre al CTU, il liquidatore Dott. [REDACTED] il Sig. [REDACTED] (creditore procedente) ed il Sig. [REDACTED] (locatario di alcune porzioni del complesso).

Un ulteriore sopralluogo veniva effettuato il giorno 18/09 per completare i rilievi ed acquisire gli elementi necessari per il completamento della perizia. La sottoscritta CTU nel corso del secondo sopralluogo riteneva opportuno segnalare al Sig. [REDACTED], creditore procedente, l'omesso pignoramento della particella di terreno censita al C.T. del Comune di Calci nel F.6 dal **mapp. 174** (interposta tra i mapp 29 e 195) che consente

l'accesso al complesso immobiliare dalla via Roma. Con successivo fax del 23/09/09 (all. 13b) avvertiva anche l'Avv. [REDACTED] (legale del creditore procedente), il quale confermava telefonicamente l'intenzione del creditore di voler provvedere al pignoramento della particella in oggetto. In data 24/09/09 la sottoscritta presentava quindi un'istanza al Sig. G.E. Dott. Magnesa, che il 25/09/09 sospendeva le operazioni peritali in attesa dell'adempimento prospettato ed estendeva l'incarico anche alla particella di terreno in oggetto (all. 13c).

Pertanto, le descrizioni e le valutazioni estimative includono anche il predetto mapp.174.

- QUESITO n.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”.

Risulta pignorata la **piena proprietà** di un vecchio complesso immobiliare sito in Calci, via Roma nc.43 e di quattro porzioni di terreno, di cui due adibite a strada privata che collega l'accesso carrabile alla via Roma e le altre due ubicate a breve distanza ed in fregio al botro di Santo Pietro.

Il complesso (ved. descrizione dettagliata riportata nelle risposte ai quesiti nn.5-11), che risulta costituito da porzioni industriali, cinque quartieri di civile abitazione, un fondo, una cabina elettrica, aree scoperte ed accessori, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calci nel F.15 da:

-mapp.25 sub 1 - mapp.191 - mapp.192 sub 8 - mapp.193 - mapp.195 sub 1
1 graffiati: categ. D/1 (oleificio + tettoia + fabbricato ex mensa + locale pesa +

fondo + cabina elettrica);

-mapp.195 sub 2, categ. A/2, cl.1^a, vani 3,5 (appartamento pt-1p nel fabbricato del locale pesa);

-mapp.192 sub 4, categ. A/2, cl. 2^a, vani 5 (appartamento N-O al 1°p);

-mapp.192 sub 5, categ. A/2, cl. 2^a, vani 5 (appartamento S-O al 1°p);

-mapp.192 sub 6, categ. A/2, cl.3^a, vani 8,5 (appartamento S-E al 1°p);

-mapp.192 sub 7, categ. A/2, cl. 3^a, vani 5,5 (appartamento N-E al 1°p);

in conto alla Srl Oleifici Cei Calci.

Il lotto edificato è censito al Catasto Terreni nel F.15 dai mapp.25 di 470 mq, mapp.195 di 1.027 mq, mapp.193 di 7 mq, mapp.192 di 670 mq e mapp.191 di 2.828 mq, costituenti tutti enti urbani.

Le restanti porzioni di terreno risultano censite al C.T. del Comune di Calci nel F.15 dai mapp.29 di 175 mq, mapp.164 di 170 mq, mapp.190 di 100 mq in conto alla Srl Oleifici Cei Calci e dal **mapp.174** (ente urbano – di 45 mq).

L'esame della certificazione in atti e le visure effettuate consentono di rilevare che i beni pignorati sono di esclusiva proprietà della Srl OLEIFICI CEI CALCI.

La trascrizione che ha determinato l'attuale stato di diritto è la seguente:

-**nota di trascrizione n. 320 del 16/01/67 vol.5** del Decreto di Trasferimento emesso dal G.E. dell'Esecuzione Immobiliare n.49/1965 del Tribunale di Pisa in data 30/11/66, registrato il 14/12/66 al n.2564 Vol.2 mod. III, mediante il quale sono pervenuti dal Sig. [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] i beni censiti al C.T. di Calci nel F.15 dai mapp.190, mapp.25, mapp.164, mapp.191, mapp.192 sub 1, mapp.192 sub 2, mapp.193,

mapp.195, mapp.29 e mapp.174.

VARIAZIONI CATASTALI

Catasto Terreni

a) Il mapp.25 di 4.590 mq con frazionamento n.44981 del 23/03/1978 in atti dal 22/12/1981 ha originato il mapp.25 di 4.410 mq ed il mapp.296; con il successivo frazionamento n.1428.F01/1981, in atti dal 06/08/1988, il mapp.25 ha originato il mapp.25 di 3.340 mq ed il mapp.309; con l'ulteriore frazionamento n. 27.1/1980, in atti dal 23/08/1988, ha originato il mapp.25 di 470 mq ed il mapp.308. Infine il mapp.25 di 470 mq con variaz. d'Ufficio n.2.6/1988, in atti dal 25/08/1988, è divenuto ente urbano conservando la consistenza, 470 mq (ved. all. 6e).

b) Il mapp.195 di 70 mq con variaz. d'Ufficio n.3.32/1988 (in atti dal 01/09/1988), che disciplina la soppressione dei mapp.393-396 del F.14 e la variazione di consistenza del mapp.308 del F.15, diviene ente urbano di 2.940 mq.

Con frazionamento n.1390.1/92 il mapp.195 origina il mapp.195 di 1.027 mq (ente urbano) ed i mapp.407-408-409 e 410.

Detto mapp.195 di 1.027 mq è stato poi interessato dalla variazione geometrica interna n.1218.1/1992 del 22/06/1992, in atti dal 21/09/1993, per demolizione parziale (ved. all. 6f).

c) Il mapp.193 di 7 mq ed il mapp.192 di 670 mq sono censiti come *ente urbano* sin dall'impianto (ved. all 6g-6h).

d) Il mapp.191 di 2.903 mq con frazionamento n.1390.1/1992, in atti dal 02/07/1993, origina il mapp.191 di 2.828 mq (ente urbano) ed il mapp.406.

Il mapp.191 (di 2828 mq) è stato poi interessato dalla variazione

geometrica interna n.1217.1/1992 del 22/06/1992, in atti dal 21/09/1993, per demolizione parziale (ved. all 6i).

e) Il mapp.29 di 175 mq è censito come *vigneto* sin dall'impianto (all 6a).

f) Il mapp.164, che all'impianto era censito come *vigneto* di 1.910 mq, con frazionamento n.44981 del 23/03/1978, in atti dal 22/12/1981, ha originato il mapp.164 di 170 mq ed il mapp.297 di 1.740 mq, che è stato interessato da una variazione d'Ufficio nel 1988 che ha dato origine ai mapp.302-303-304-305-306 (ved. all 6b).

g) Il mapp.190, che all'impianto era censito come *vigneto* di 115 mq, con frazionamento n.44981 del 23/03/1978, in atti dal 22/12/1981, ha originato il mapp.190 di 100 mq ed il mapp.298 di 15 mq (ved. all 6c).

h) Il mapp.174 di 45 mq è censito come *ente urbano* sin dall'impianto (ved. all 6d).

Gli ulteriori accertamenti effettuati per questo mappale hanno consentito di riscontrare che, a seguito di un accertamento periodico effettuato dai competenti uffici catastali, in data 30/03/72 veniva rilevata la demolizione del fabbricato esistente sul terreno in oggetto e censito al C.F. nel F.15 dal mapp. 174 (Via Roma nc.39, categ.C/6, cl. 2^a, p. T-1°) che era in conto a [REDACTED] per omesse volture del decreto di trasferimento già citato del 30/11/66 trascritto al n.320 il 16/01/67. Detto accertamento causava la soppressione del mapp. 174 al Catasto Fabbricati; per garantire la continuità delle volture catastali sarebbe opportuno, in sede di trasferimento dei beni, accampionare il mapp.174 come area urbana intestandola inizialmente a [REDACTED] e procedendo contestualmente con la successiva voltura del decreto del

1966 .

Catasto Fabbricati

a) L'unità immobiliare industriale, con denuncia di variaz. n.961 del 30/08/71 veniva censita al NCEU dai mappali graffati nn.190-164-25-191-192-193-194-195-174-29-170-30, categoria D/1.

Con successivo accertamento del 30/08/76, notificato al n.639 il 17/05/77, l'identificazione veniva modificata in mapp.25 sub 1, mapp.29 sub 1, mapp.191, mapp.192 sub 1, mapp.193 e mapp.307 graffati.

Con variazione n.526 del 29/07/88 busta 522 l'identificazione diveniva mapp.25 sub 1, mapp.29 sub 1, mapp.191, mapp.192 sub 4, mapp.193 e mapp.307 graffati.

Con variazioni n.526.1/1988 del 29/07/88 -in atti dal 07/10/94 (presentazione planimetria) e n.284.1/92 del 05/06/92 in atti dal 07/10/94 per accertamento di demolizione parziale, la particella 307 è stata sostituita dalla 195 (vedere T.M. 51719/92) ed è stato corretto il Mod. 44 e quindi l'identificazione diveniva mapp.25 sub 1, mapp.29 sub 1, mapp.191, mapp.193 e mapp. 195 graffati.

Con variazione n.5408.1/2002 protocollo n.149422 del 18/09/02 *per diversa distribuzione spazi interni e collegamento C.T.*, in atti dal 18/09/02, l'identificazione catastale è divenuta quella attuale: mapp.25 sub 1, mapp.191, mapp.192 sub 8, mapp.193 e mapp.195 sub 1 graffati (ved. all. 3c).

b) L'appartamento nel fabbricato della pesa a seguito della denuncia n.963 del 30/08/71 veniva censito al NCEU dal mapp.29 sub 2.

Con variazione n.5409.1/2002 prot. n.149436 del 18/09/02 *per modifica*

di identificativo, in atti dal 18/09/02, l'identificazione catastale è divenuta quella attuale: **mapp.195 sub 2** (ved. all. 3d).

- c) **L'appartamento N-O** con costituzione del 29/07/88 n.526.1/1988 (*unità afferenti a fabbricato già censito, si sostituiscono i sub 5,6 della part. 192 con i sub 4,5*), in atti dal 07/10/94, veniva accampionato come mapp.192 sub 5 e sostituito dal **mapp. 192 sub 4**.

Con variazione n.1045.1/1991 del 10/12/91 *VSI-accertamento*, in atti dal 07/10/94, si apportano correzioni sul citato mod. 44 – *annulla e supera var. 526/88* (ved. all. 3a).

- d) **L'appartamento S-O** con costituzione del 29/07/88 n.526.1/1988 (*unità afferenti a fabbricato già censito, si sostituiscono i sub 5,6 della part. 192 con i sub 4,5*), in atti dal 07/10/94, veniva accampionato come mapp.192 sub 6 e sostituito dal **mapp. 192 sub 5**. Successivamente è stato interessato dalla già citata variazione n.1045.1/1991 del 10/12/91 *VSI - accertamento*, in atti dal 07/10/94, per correzioni del mod. 44 – *annulla e supera var. 526/88* (ved. all. 3b).

- e) **L'appartamento S-E** con denuncia di variazione n.960 del 30/08/71 veniva accampionato come mapp.192 sub 2.

Con frazionamento e fusione n.5410.1/2002 prot.149442 del 18/9/02 dei sub 2 e 3 del mapp.192 sono stati originati i **mapp.192 sub 6** e mapp.192 sub 7 (ved. all. 3e).

- f) **L'appartamento N-E** con denuncia di variazione n.962 del 30/08/71 veniva accampionato come mapp.192 sub 3.

Con frazionamento e fusione n.5410.1/2002 prot.149442 del 18/9/02 dei sub 2 e 3 del mapp.192 sono stati originati i mapp.192 sub 6 e **mapp.192**

sub 7 (ved. all. 3f).

ASTE
GIUDIZIARIE®

- QUESITO n.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 nella nota sia quelli risultanti dalla variazione”. (cnfr. all.3 ed all.6a÷d con all.1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati indicati nella nota di trascrizione n.14559 del 3/11/08 dell'atto di pignoramento del 21/10/08, escludendo il mapp.174 per cui è in corso la procedura di pignoramento che si concluderà con la relativa trascrizione, corrispondono a quelli delle certificazioni catastali:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-Catasto Fabbricati di Calci F.15 mapp.195 sub 2 (A/2 di 3,5 vani), mapp.192 sub 4 (A/2 di 5 vani), mapp.192 sub 5 (A/2 di 5 vani), mapp.192 sub 6 (A/2 di 8,5 vani), mapp.192 sub 7 (A/2 di 5,5 vani), mapp.25 sub 1 - mapp.191 - mapp.192 sub 8 - mapp.193 - mapp.195 sub 1 graffiati (D/1- via Roma) in conto alla [REDACTED];

-Catasto Terreni di Calci F.15 mapp.29 (175 mq), mapp.164 (170 mq), mapp.190 (100 mq) in conto alla Srl Oleifici Cei Calci.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati indicati nel nuovo pignoramento (all.1e) in corso di trascrizione corrispondono a quelli delle certificazioni catastali:

-Catasto Terreni di Calci F.15 mapp.174 (45 mq) ente urbano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- QUESITO n.5 -

“Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentono 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”.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Calci, Via Roma nc.43, costituito da una unità industriale destinata in passato alla produzione dell'olio, da unità abitative e da circostante ampio resede, in

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

parte asfaltato e in parte a verde, oltre ad accessori e terreni vari. In dettaglio vi sono:

a) **porzione industriale costituita da:**

a1) **oleificio** (di circa 492 mq) ubicato al piano terra di più ampio fabbricato, di due piani fuori terra, posto alla sinistra di chi entra dall'ingresso carrabile di Via Roma. L'oleificio, rialzato rispetto al resede Est, è dotato di vari ingressi sui lati Est, Nord e Sud ed è costituito da: ingresso, servizi igienici, tre ampi locali (di cui uno in parte soppalcato, ed uno con sottostanti vasche in c.a. interrato) predisposti per la produzione ed il confezionamento dell'olio, due uffici, altri due vani, WC e ripostiglio, centrale termica e porticato comune.

a2) **Tettoia** (di circa 253 mq) sul lato Ovest dell'edificio ed adiacente al porticato già citato; ha pianta trapezia aperta su due lati e struttura portante in acciaio e copertura in lamiera.

a3) **Piccolo edificio monopiano** (di circa 35 mq) situato in aderenza all'estremità Ovest della tettoia e costituito da tre vani un tempo utilizzati come sala mensa.

a4) **Capannone** (di circa 447 mq + silos di circa 84 mq) in prevalenza monopiano, ubicato a Nord dell'oleificio ed adibito in precedenza a *stabilimento sansa*; è costituito da un ampio locale principale con silos di maggiore altezza e da due magazzini aventi accesso dal resede circostante.

a5) **Fondo** costituito da un unico vano (di circa 152 mq) ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani, edificato all'estremità N-E del lotto ed avente ai piani superiori appartamenti di civile abitazione di

proprietà di terzi.

a6) **Cabina elettrica** (di circa 3 mq), a pianta pressoché quadrata, ubicata a S-E dell'oleificio.

a7) **Locale pesa** costituito da un unico vano (di circa 8 mq) ubicato nell'ala S-O del piano terra del fabbricato di due piani posto alla destra dell'ingresso carrabile di Via Roma e con ingresso dal lato Ovest esterno alla recinzione del complesso.

a8) **Resede** (di circa 3.030 mq o quanti siano) circostante i fabbricati descritti, in parte asfaltato ed in parte a verde.

I predetti beni sono censiti al C.F. del Comune di Calci, in conto alla [REDACTED] con la seguente descrizione: F.15, mapp.25 sub 1, mapp.191, mapp.192 sub 8, mapp.193 e mapp.195 sub 1 graffiati, categ. D/1, rendita € 9.036,00.

Il lotto edificato e recintato confina con i mapp.194-174-223-406-410 del F.15 del C.T. e con il botro di Santo Pietro, s.s.a.

b) **Due porzioni di terreno adibite a strada** (di circa 220 mq o quanti siano) che raccordano l'ingresso carrabile al complesso immobiliare con la via Roma.

Sono censite al C.T. del Comune di Calci nel F.15 nel modo seguente:

-mapp.29 di 175 mq, vigneto di cl.1, RD € 1,22 e RA € 1,17, in conto alla [REDACTED]

-mapp.174 di 45 mq, ente urbano.

Confini: mapp.195-170, Via Roma e mapp.28, s.s.a.

c) **Due piccoli appezzamenti di terreno** (di circa 270 mq o quanti siano) adibiti ad orto, ubicati più a Nord del complesso immobiliare e delimitati dal

Botro di Santo Pietro e da terreni di altra proprietà. Ad essi si accede solo a piedi transitando sui mapp.300-296-299-301-409.

Sono censiti al C.T. in conto alla Olefici Cei Calci Srl nel F.15 da:

-mapp.164 di 170 mq, vigneto di cl.1, RD € 1,27 e RA € 1,14;

-mapp.190 di 100 mq, vigneto di cl.1, RD € 0,75 e RA € 0,67.

Confini: Botro di Santo Pietro, mappali nn.252-255-298-302-304-409, s.s.a.

- d) **Appartamento** di civile abitazione (di circa 82 mq) posto nella zona **N-O** del 1° piano del fabbricato di due piani fuori terra ubicato alla sinistra di chi entra dall'ingresso carrabile di Via Roma. Il quartiere, a cui si accede dal vano scala avente l'ingresso sul lato Ovest, è composto da: ampio disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, bagno e due camere, oltre a due terrazzi rispettivamente sul lato Ovest e sul lato Est. E' censito al C.F. nel F.15 dal mapp.192 sub 4, Via Roma nc.43, 1°p, categ. A/2, classe 2ª, vani 5 e rendita catastale € 457,06, in conto alla

Confini: quartiere S-O (mapp.192 sub 5), vano scale comune al mapp.192 sub.5, distacchi su tettoia e resede, s.s.a.

- e) **Appartamento** di civile abitazione (di circa 90 mq) posto nella zona **S-O** del 1° piano del fabbricato di due piani fuori terra ubicato alla sinistra di chi entra dall'ingresso carrabile di Via Roma. Il quartiere, a cui si accede dal vano scala avente l'ingresso sul lato Ovest, è composto da: ampio disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere, oltre a due terrazzi rispettivamente sul lato Ovest e sul lato Est. E' censito al C.F. nel F.15 dal mapp.192 sub 5, Via Roma nc.43, 1°p,

categ. A/2, classe 2^a, vani 5 e rendita catastale € 457,06 , in conto alla

Confini: quartiere N-O (mapp.192 sub 4), vano scale comune al mapp.192 sub.4, quartiere S-E (mapp.192 sub 6), distacchi su tettoia, s.s.a.

f) **Appartamento** di civile abitazione (di circa 84 mq) posto nella zona **N-E** del 1° piano del fabbricato di due piani fuori terra ubicato alla sinistra di chi entra dall'ingresso carrabile di Via Roma. Il quartiere, a cui si accede dal vano scala avente l'ingresso sul lato Est, è composto da: ampio ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, bagno, due camere ed una terrazza sul lato Est.

E' censito al C.F. nel F.15 dal mapp.192 sub 7, Via Roma nc.43, 1°p, categ. A/2, classe 3^a, vani 5,5 e rendita catastale € 677,46 , in conto alla

Confini: quartiere S-E (mapp.192 sub 6), vano scale comune al mapp.192 sub.6, oleificio e distacchi su resedi, s.s.a.

g) **Appartamento** di civile abitazione (di circa 139 mq) posto nella zona **S-E** del 1° piano del fabbricato di due piani fuori terra ubicato alla sinistra di chi entra dall'ingresso carrabile di Via Roma. Il quartiere, a cui si accede dal vano scala avente l'ingresso sul lato Est, è costituito da: ingresso, ripostiglio, tinello-cucina, ampio soggiorno da cui si accede ad un lungo corridoio che disimpegna la zona notte caratterizzata da tre camere, bagno, WC e due terrazze rispettivamente sui lato Ovest ed Est.

E' censito al C.F. nel F.15 dal mapp.192 sub 6, Via Roma nc.43, 1°p, categ. A/2, classe 3^a, vani 8,5 e rendita catastale € 1046,99 , in conto alla

Confini: quartiere N-E (mapp.192 sub 7), vano scale comune al mapp.192 sub.7, quartiere S-O (mapp.192 sub 5), oleificio e distacchi su resede, s.s.a.

h) Appartamento per civile abitazione (di circa 48 mq) ubicato nel fabbricato della pesa posto alla destra dell'ingresso carrabile di Via Roma. Il quartiere, disposto su due piani, presenta al piano terra: disimpegno, ripostiglio sottoscala, un vano e WC; al secondo piano, raggiungibile da scala interna, vi è un pianerottolo che disimpegna un WC ed un vano con terrazza.

Detto appartamento è censito al C.F. nel F.15 dal mapp.195 sub 2, Via Roma nc.43, pt-1°p, categ. A/2, classe 1ª, vani 3,5 e rendita catastale € 237,70, in conto alla [REDACTED]

Confini: locale pesa e resede (mapp.195), s.s.a.

Il complesso dei beni, interessato da alcuni ampliamenti successivi, è pervenuto alla Società [REDACTED], unitamente a maggior consistenza, in forza di Decreto di Trasferimento del 30/11/66 del G.E. dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Pisa R.E. n.49/1965, trascritto a Pisa al n.320 Vol.5 il 16/01/67.

- Quesito n.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 avviene 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 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.”

- Quesito n.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 alle 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)".

Nell'atto di compravendita del notaio P. Viehi del 16/07/92, n. rep.17411, (registrato a Pisa il 23/07/92 al n.1931 e trascritto il 18/07/92 al n.part.6738 – ved. all.1a), con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] un appezzamento di terreno censito al C.T. di Calci nei mapp.406, 407 e 408, si precisa che “a favore della restante proprietà della società venditrice posta a Sud rappresentata nel Catasto di Calci nel foglio 15 dalle particelle 191 e 195 ed a carico di una striscia di terreno posta nell'angolo sud-est del terreno venduto è rimasta costituita servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, gasdotto e quant'altro occorrente per le costruzioni esistenti o da realizzare sul fondo dominante. La detta servitù verrà esercitata sulla porzione di terreno venduto meglio risultante indicata con delimitazione in blu nella planimetria come sopra allegata sotto la lettera D”; sempre nel medesimo atto viene costituita una servitù a favore delle particelle 192 e 195 “...per l'installazione di una tubazione da interrare a cura e spese della Società venditrice, lungo il confine ovest del terreno venduto secondo il percorso indicato con coloritura rossa nella planimetria come sopra allegata sotto la lettera D....”; infine “.....a favore del terreno venduto ed a carico della restante proprietà della Società venditrice posta a sud rappresentata in Catasto nel foglio 15 dalla particella 191 è stata costituita servitù di scarico di acque bianche nella esistente fognatura interrata che scarica nel botro di Santo Pietro...”.

Nei sopralluoghi effettuati si poteva riscontrare che il Sig. [REDACTED]
-utilizza come abitazione principale il quartiere S-E (mapp.192 sub 6),

- ha la disponibilità del quartiere S-O (mapp.192 sub 5) in cui ha depositato mobili vari;
- utilizza il fabbricato della pesa (locale pesa + quartiere mapp.195 sub 2);
- utilizza come garage alcune porzioni non delimitate del capannone ex-sansa.

Il liquidatore Dott. [REDACTED] ha fornito al CTU una copia del contratto di locazione in deroga stipulato il 13/02/95 (reg. a Pisa il 22/02/1995 al n.882 - ved. all. 8) per disciplinare i rapporti tra la [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED]. Nel contratto citato si precisa la [REDACTED] concede al Sig. [REDACTED] "... l'unità immobiliare sita in Calci - via Roma, 43, piano primo, interno 1, composta da n.6 vani oltre cucina e servizi e di n.2 terrazzi di cui uno interno e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: autorimesse poste rispettivamente nell'ex silos e stabilimento sansa, e giardino esclusivo in condominio con l'appartamento n.2 abitato dal Sig. [REDACTED]. Detto giardino è sito a destra per chi entra dal cancello principale ed è recintato da muretto. E' altresì consentito l'uso delle strade interne sia pedonali che carrabili. Detta u.i. è rappresentata al N.C.E.U. di Calci al F.15 **particella 192**, Cat. A/2, classe 3. Art.2- La locazione ha la durata di anni quattro con inizio dal 01/03/1995 e termine al 28/02/1999, e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.11 comma 2, legge 8/8/1992 n.359,almeno 12 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per una durata pari a quest'ultimo, e così di seguito, in mancanza di disdetta.....omissis.... Art.4 Fintanto che il Sig. [REDACTED] è dipendente e socio della [REDACTED]

Srl, le parti determinano consensualmente il canone di locazione in L. 200.000=(duecentomila=) mensili....

Art.17 – Il conduttore ha diritto di prelazione nel caso di vendita...

omissis... **Art.21 – Fermo comunque restando il diritto del Sig. [REDACTED] finché egli è socio o dipendente della [REDACTED] a condurre in locazione l'immobile indicato all'art.1 e per il canone indicato all'art.4 del presente contratto, le parti danno atto che si sono determinate alla stipulazione del presente contratto unicamente nel presupposto che i patti in deroga al contenuto della legge n.392/78 possano concernere oltre il canone e la durata della locazione... anche ogni altro patto contenuto nel contratto....".**

Nel corso dei sopralluoghi il liquidatore della Società forniva al CTU documenti inerenti la causa di sfratto per finita locazione (RGC n.3574/07 - Tribunale di Pisa) promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED]. La sentenza di primo grado (ved. all. 9), pronunciata il 3/07/08, ha rigettato l'istanza di sfratto in quanto ha riconosciuto il diritto del Sig. [REDACTED] alla conduzione dell'immobile fino a quando avrà posseduto le qualità di socio o dipendente (trattandosi di situazioni personali non necessariamente connesse) della [REDACTED].

Risulta doveroso evidenziare che il contratto prevede esplicitamente l'utilizzazione di un quartiere, che dovrebbe corrispondere all'appartamento S-E realmente abitato dal Sig. [REDACTED]; inoltre, il contratto prevede l'uso delle autorimesse poste rispettivamente nell'ex silos e stabilimento sansa e del giardino esclusivo in condominio e sembra quindi escludere ulteriori unità abitative; ma, i dati catastali incompleti (è indicato solo il mapp.192 e mancano i subalterni) ed il richiamo dell'ex-stabilimento

sansa hanno indotto il Sig. [REDACTED] ad utilizzare, oltre al giardino, le unità immobiliari indicate nelle pagg.15-16.

L'appartamento N-E (mapp.192 sub 7) alla data dei sopralluoghi, era nella disponibilità del Sig. [REDACTED], che di fatto lo utilizza solo come deposito di beni mobili. Il Dott. [REDACTED] ha fornito al CTU copia della scrittura privata del 29/05/2007 (all. 11) con cui il Sig. [REDACTED] si impegna a liberare dai beni mobili di sua proprietà detto quartiere in caso di vendita dell'appartamento a terzi e quindi può ritenersi libero.

Al momento dei sopralluoghi l'oleificio, la vecchia mensa, parte del capannone ex-sansa ed il fondo al piano terra del mapp.25 risultavano liberi. Resta da aggiungere che detto fondo fa parte di un condominio, di recente istituzione, comprendente gli appartamenti ubicati ai piani superiori, pertanto per esso si richiamano i diritti-doveri connessi alla comunione delle aree e delle parti comuni dell'edificio che per legge e consuetudine sono considerate condominiali.

I terreni censiti dai mapp.164-190 sono gravati da servitù di acquedotto.

- Quesito n.8 -

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

Dalla certificazione in atti si rileva che nel ventennio anteriore al pignoramento non risultano iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni colpiti dal pignoramento in esame.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al pignoramento risultano le

seguenti:

1) **Nota di trascrizione n. 6738 del 18/07/92** (all.1a) dell'atto di **compravendita**, rogato dal notaio Vichi il 16/07/92, con costituzione delle servitù precedentemente descritte nella risposta al quesito n.6.

2) **Nota di trascrizione n. 14559 del 3/11/08 del pignoramento immobiliare** (all.1b) a carico di [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] gravante sui beni ubicati nel Comune di Calci in via Roma, censiti al C.F. del Comune di Calci: nel F.15 dai mapp.192 sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7, mapp.25 sub 1 - mapp.191 - mapp.192 sub 8 - mapp.193 - mapp.195 sub 1 graffati, mapp.195 sub 2 ed al C.T. di Calci: nel F.15 mapp.29, mapp.164 e mapp.190.

Si rammenta che è in corso la trascrizione del **pignoramento immobiliare** (ved. all. 1c) a carico di [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla porzione di terreno censita al C.T. del Comune di Calci nel F.15 dal mapp.174.

- Quesito n.9 -

"Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i 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."

- Quesito n.10 -

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

La sottoscritta, in data 24/04/09, presentava un'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Calci e nei giorni 8-11-12/05/09 visionava presso detto Ufficio le pratiche edilizie inerenti i beni in oggetto, provvedendo altresì, in data 18/09/09, alla

richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica per l'intero compendio immobiliare.

Il CDU (all. 10b) acquisito evidenzia che il lotto edificato, le due porzioni di terreno che consentono l'ingresso al complesso e le due porzioni più a Nord ubicate in fregio al Botro di Santo Pietro ricadono ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico nella *UTOE 3 "sistema dei suoli urbanizzati"*. Gli interventi e le trasformazioni ammesse in tali ambiti dovranno essere congrui, in rapporto alla loro natura, alle indicazioni delle carte di pericolosità e fattibilità geologica di corredo al piano regolatore. Tali terreni inoltre sono ubicati in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLgs 42/04.

* * * * *

Il complesso immobiliare risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, ma successivamente è stato interessato da molteplici variazioni.

Le ricerche effettuate hanno consentito di reperire, presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Calci, solo le seguenti concessioni e/o autorizzazioni varie (ved. all. 7):

- c.e. in sanatoria n.480 rilasciata in data 08/11/02 per modifiche interne e prospettiche a fabbricato industriale oleificio inerenti la realizzazione nel 1980 di servizi igienici nell'oleificio;
- c.e. in sanatoria n.481 rilasciata in data 08/11/02 per modifiche prospettiche a fabbricato industriale realizzate nel 1965; l'abuso riguarda il capannone -ex stabilimento sansa;
- c.e. in sanatoria n.482 rilasciata in data 08/11/02 per ampliamento di u.i.

per civile abitazione mediante costruzione nel 1972 di cucina e piccolo ripostiglio sulla terrazza degli appartamenti censiti attualmente nei mapp.192 sub 7 e sub 6;

- c.e. in sanatoria n.483 rilasciata in data 08/11/02 per modifiche alla tettoia di fabbricato industriale concernenti lo spostamento di una parete, realizzato nel 1972;

-c.e. in sanatoria n.484 rilasciata in data 08/11/02 per modifiche prospettiche a civile abitazione realizzate nel 1965 – attuale mapp.192 sub 6;

-c.e. n.566 del 4/05/92 per demolizione di fabbricati esistenti;

-pratica n.prot.4169 del 5/05/90 (relazione ai sensi dell'art.26 della L.47/85) inerente lavori di manutenzione straordinaria;

-pratica n.prot.4465 del 24/06/86 (relazione ai sensi degli artt.26 e 48 della L.47/85) ed integrazione prot. n.4531 del 26/06/86 inerenti la realizzazione di opere interne nei locali di pesa e nell'appartamento adiacente, nei locali uffici-vendita-produzione e stoccaggio materie finite, negli appartamenti sopra l'oleificio (mapp.192 sub 4-5-6-7) e nel capannone;

-c.e. n.27 del 27/07/77 (pratica n.813/77) e successiva variante c.e. n.83 del 13/10/77 (pratica n.903/77) per ristrutturazione di un capannone industriale per ricavare 4 appartamenti di civile abitazione (edificio in cui è ubicato il fondo);

-c.e. n.26 del 27/07/77 (pratica n.814/77) per ristrutturazione di un capannone industriale per ricavare due appartamenti di civile abitazione

- attuali mapp.192 sub 4 e 5;

-c.e. n.696 del 20/07/94 per demolizione e ricostruzione pensilina carico-

scarico merci e piano di carico sottostante, che non risulta ritirata;

Non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Calci alcun certificato di abitabilità / agibilità relativo al complesso immobiliare in oggetto.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati nei giorni 25/05-18/09/09, assumendo come riferimento gli elaborati grafici delle concessioni edilizie n. 480/02, 481/02, 482/02, 483/02 e 484/02 per quanto riguarda l'oleificio, la tettoia, il piccolo edificio monopiano ex-mensa, il capannone, il locale pesa, gli appartamenti al 1° piano ubicati nelle porzioni N-E e S-E e le tavole allegate alla c.e. n.83 del 1977 per il fondo e le planimetrie catastali per i restanti appartamenti si è riscontrato quanto segue:

- a) una modesta difformità sul prospetto Nord del capannone (foto all. 12) derivante dal parziale tamponamento di una porta, trasformata in finestra e la presenza, nel medesimo fabbricato, di una parete divisoria interna.
- b) nel fondo al piano terra del mapp.25 un minor numero di pilastri e modifiche del prospetto Ovest; mentre, la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.
- c) Nel quartiere S-E (mapp.192 sub 6) il WC posto di fronte all'ingresso del disimpegno della zona notte non risulta indicato nelle tavole della c.e. n.482/02 relativa a detto appartamento, mentre è rappresentato nelle tavole della sanatoria inerente l'appartamento contiguo (c.e. n.484/02);
- d) nell'ala Ovest dell'oleificio è stata realizzato un ulteriore piccolo soppalco con struttura metallica;
- e) nell'appartamento del fabbricato della pesa al piano terra è stato

realizzato un WC in sostituzione di una cucina.

Le difformità a-b-c-d sono sanabili ai sensi dell'art.140 della LR 1/05. La restante difformità è sanabile ai sensi del predetto articolo purché sia realizzata la cucina per il quartiere.

* --- * --- * --- * --- *

Le planimetrie catastali risultano aggiornate, ad eccezione di quanto segue:

-nell'unità industriale: sul prospetto nord del capannone ex-sansa è indicata una porta anziché una finestra; nell'oleificio manca una modesta porzione soppalcata.

-negli appartamenti N-O (mapp.192 sub 4) e S-O (mapp.192 sub 5) è rappresentata una terrazza esclusiva sul fronte Est avente larghezza inferiore a quella reale e delimitata ad una estremità con linea tratteggiata; mentre, in situ e nella c.e. n.26/77 le due terrazze sono attualmente prive di divisorio. Poiché si ritiene più razionale l'assegnazione di porzioni esclusive ai singoli appartamenti, le descrizioni e la stima vengono riferite all'ipotesi di terrazze esclusive, rimanendo inteso che la realizzazione dell'elemento divisorio è a carico dell'acquirente.

-Negli appartamenti S-E (mapp.192 sub 6) e N-E (mapp.192 sub 7) è rappresentata una terrazza comune sul fronte Est in conformità allo stato dei luoghi. Anche in questo caso si ritiene più razionale l'assegnazione di porzioni esclusive ai singoli appartamenti e quindi le descrizioni e la stima vengono riferite all'ipotesi di terrazze esclusive, ponendo a carico dell'acquirente la realizzazione dell'elemento divisorio.

Per l'aggiornamento catastale delle u.i. citate basta presentare i Docfa a variazione corredati dalle relative planimetrie aggiornate, provvedendo preliminarmente alle sanatorie necessarie.

Infine, si evidenzia che nella mappa catastale il mapp. 25 presenta una campitura relativa alla porzione edificata invertita con quella del resede; la sottoscritta CTU ha presentato all'URP dell'Agenzia del Territorio il foglio di osservazione prot. n.222819 (all.14b) per la rettifica grafica; i tempi tecnici per tale aggiornamento dovrebbero essere brevi.

- Quesito n.11 -

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

*** Fattori che influenzano il valore dei beni**

a) I beni sono di piena proprietà della [REDACTED] e non sono gravati da usufrutto.

b) Descrizione del complesso immobiliare

Piena proprietà di un vecchio complesso industriale, in stato di avanzato degrado, destinato in passato alla produzione dell'olio, sito in Calci in Via Roma, oltre a quattro modeste porzioni di terreno, di cui due adibite a strada privata che collega la Via Roma all'accesso principale carrabile allo stabilimento e le restanti ubicate a breve distanza ed adibite ad orto.

Il complesso, circondato da un ampio resede, in parte asfaltato ed in parte a verde, ha tre accessi carrabili: quello principale al nc.43 della predetta Via Roma, quello secondario sul lato Nord (accesso garantito dalla servitù

attiva di passo con ogni mezzo già citata) e l'ultimo sul lato Est.

Fanno parte del compendio immobiliare pignorato i seguenti beni:

* Fabbricato di due piani fuori terra ubicato alla sinistra di chi entra dall'ingresso di via Roma. Il piano terra dell'edificio è adibito ad oleificio, mentre il primo piano è occupato da quattro appartamenti per civile abitazione, di cui due con accesso dal fronte Est del fabbricato e due dal fronte Ovest.

- L'oleificio, rialzato rispetto al resede Est e dotato di vari ingressi sui lati Est, Nord e Sud, è costituito da: ingresso, servizi igienici, tre ampi locali (di cui uno in parte soppalcato, ed uno con sottostanti vasche in c.a. interrato) predisposti per la produzione ed il confezionamento dell'olio, due uffici, altri due vani, WC e ripostiglio, centrale termica e porticato comune caratterizzato da struttura in c.a. in cui è ubicata la prima rampa della scala ad L che disimpegna i due appartamenti occupanti le porzioni N-O e S-O del primo piano.
- L'appartamento che occupa la porzione N-O del 1° piano si raggiunge della scala ad L voltando a sinistra sul pianerottolo di arrivo; è caratterizzato da ampio disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, bagno e due camere, oltre a due terrazzi esclusivi sui lati Ovest ed Est.
- L'appartamento che occupa la porzione S-O del 1° piano, con ingresso alla destra di chi raggiunge il pianerottolo del primo piano della scala ad L già citata, è caratterizzato da: ampio disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere, oltre a due terrazzi esclusivi sui lati Ovest ed Est.
- Gli altri due quartieri al primo piano sono disimpegnati da un vano

scala comune avente accesso al piano terra da un portone posto sul fronte Est dell'edificio. Di questi, l'appartamento a N-E (con ingresso a destra di chi raggiunge il pianerottolo del primo piano della scala comune) è costituito da: ampio ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, bagno, due camere e terrazzo. L'altro appartamento, che occupa la porzione S-E (con ingresso posto di fronte a chi raggiunge il pianerottolo del primo piano della scala comune), è costituito da ingresso, ripostiglio, tinello-cucina, ampio soggiorno da cui si accede ad un lungo corridoio che disimpegna la zona notte caratterizzata da tre camere, bagno, WC e due terrazzi.

* Adiacente al porticato Ovest precedentemente descritto c'è una tettoia a pianta trapezia, aperta su due lati, con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera. All'estremità Ovest della tettoia si trova un piccolo edificio monopiano avente tre vani adibiti in passato a sala-mensa.

* Capannone (ex-stabilimento sansa), ubicato a Nord dell'oleificio ed in prevalenza monopiano, che si sviluppa longitudinalmente lungo la direttrice E-O ed è costituito da un locale principale, che presenta vari ingressi sul fronte Sud ed un silos multipiano nella zona centrale, oltre a due magazzini con accessi dal resede circostante.

* Fondo posto all'estremità N-E dell'area occupata dal complesso ed ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra adibito ai piani superiori ad appartamenti per civile abitazione di altre proprietà. Detto fondo, autorizzato come magazzino ed accampionato come locale commerciale, è al grezzo ed ha l'ingresso sul lato ovest su cui c'è anche un'ampia finestratura.

* Edificio di due piani fuori terra posto alla destra dell'accesso carrabile di Via Roma; nella zona S-O del pt è ubicato il locale pesa con ingresso dal fronte Ovest esterno alla recinzione; mentre, la porzione rimanente dell'edificio è occupata da un appartamento per civile abitazione disposto su due piani e caratterizzato da un avanzato stato di degrado.

Detto appartamento presenta al piano terra: disimpegno, ripostiglio nel sottoscala e WC; al primo piano, raggiungibile da scala interna, vi sono un ampio pianerottolo, WC ed un vano con terrazza.

* Cabina elettrica, a pianta pressoché quadrata, ubicata a S-E del corpo di fabbrica occupato dall'oleificio.

* Resede, che circonda i fabbricati del complesso, in parte asfaltato ed in parte a verde.

* Due piccole porzioni di terreno adibite a strada privata di accesso dalla Via Roma.

* Due piccoli appezzamenti di terreno adibiti ad orto, ubicati più a Nord del complesso immobiliare, delimitati dal Botro di Santo Pietro e da terreni di altra proprietà. L'accesso a tali terreni è solo pedonale, oltre che difficoltoso.

c) **Tipologia strutture, finiture, impianti, stato di manutenzione**

-Il fabbricato occupato dall'oleificio e dai sovrastanti appartamenti presenta struttura portante in c.a., tamponamenti in laterizio, orizzontamenti in latero-cemento, copertura a volta nella porzione Ovest, a terrazza nella zona centrale, con tetto a capanna nella restante parte Est e ad una falda nella porzione Sud.

-Nell'oleificio, escludendo alcune porzioni prive di pavimentazione ed i

bagni che presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica, i pavimenti sono in grès ed in alcune zone porzioni di pareti hanno rivestimenti in ceramica. Portoni e finestre sono in acciaio e acciaio+vetro.

-Appartamento N-E al 1°p: pavimenti in ceramica ed in marmette a scaglia piccola, pavimenti e rivestimenti cucina e bagno in ceramica, infissi in legno.

-Appartamento S-E al 1°p: pavimenti in ceramica ed in marmette a scaglia piccola e media, pavimenti e rivestimenti cucina e bagno in ceramica, infissi in legno.

-Appartamento N-O al 1°p: pavimenti (con esclusione di un vano non pavimentato) e rivestimenti in ceramica, infissi in legno.

-Appartamento S-O al 1°p: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno.

-L'impianto di riscaldamento centralizzato per l'intero complesso immobiliare ha una caldaia (ubicata nel vano in fregio al prospetto ovest) alimentabile con gli scarti della produzione dell'olio e quindi ormai inutilizzata da molti anni; pertanto, gli appartamenti sono privi di riscaldamento; mentre, nel quartiere S-E (mapp.192 sub 6) c'è uno scaldabagno, installato nel vano scala comune, oltre a due condizionatori da parete nella zona giorno.

-Lo stato di manutenzione della parte industriale al piano terra è mediocre (ved. foto all.12); sono visibili vistose tracce di umidità con distacco di intonaco sull'intradosso dei solai e sulle pareti.

-Lo stato di manutenzione dell'appartamento S-E è normale; mentre, i restanti appartamenti scarsamente utilizzati, od in completo stato di

abbandono da vari anni, sono in condizioni scadenti (ved. foto all.12) ed in alcuni casi sono interessati da vistosi fenomeni di infiltrazioni e degrado avanzato delle terrazze (quartieri N-O e S-O). Si segnala altresì una vistosa lesione nella cucina del quartiere N-O.

-Il piccolo edificio monopiano ex-mensa presenta struttura portante verticale in muratura e copertura monofalda formata da travi metalliche e tavelloni. E' caratterizzato da uno stato di degrado avanzato evidenziato da tracce di umidità diffuse e lesioni vistose su tutte le pareti.

-Il capannone ex-sansa ha struttura portante in c.a. e tamponamenti in mattoni; la copertura del locale Nord è a falda unica con travi in legno e tavelloni; mentre, la copertura della porzione restante è a tetto con orditura principale in c.a, secondaria in acciaio e sovrastanti tavelloni.

Finiture: pavimenti in calcestruzzo, porte in acciaio verniciato, finestre in acciaio verniciato+vetro.

Lo stato di manutenzione, conseguente alla cessazione dell'attività industriale, è mediocre (ved. foto all. 12).

-Il fondo ad uso magazzino è ubicato al pt di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra caratterizzato da struttura portante in c.a. e tamponamenti in forati. Il solaio di copertura del piano terra è in latero-cemento ed ha un controsoffitto in pessime condizioni. Il locale è al grezzo e mancano anche gli infissi dell'ingresso.

-L'edificio della pesa, posto alla destra dell'accesso carrabile di Via Roma, si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in muratura mista, solai in latero-cemento e copertura in parte

monofalda ed in parte a terrazza.

Finiture locale pesa: infissi in acciaio verniciato e vetro e pavimenti in grès.

Finiture appartamento: pavimenti in grès, rivestimenti in piastrelle smaltate, infissi in acciaio verniciato+vetro.

Il tutto è caratterizzato da un pessimo stato di manutenzione; difatti, sono visibili diffuse tracce di umidità e distacchi di porzioni di pavimenti e di intonaco (ved. foto all. 12).

d) **Ubicazione**

Il complesso è ubicato tra Via Roma e Via della Cagnola, in una zona a prevalente sviluppo residenziale. E' posto a breve distanza dal centro sociale-amministrativo di Calci, vicino al Comune, alla Caserma dei Carabinieri ed alle scuole, è ben servito da mezzi pubblici ed esercizi commerciali.

e) **Indicazioni del Piano Regolatore di Calci e note del CTU**

Il lotto edificato per il vigente R.U. del Comune di Calci ricade nella *UTOE 3 – sistema dei suoli urbanizzati* (ambito territoriale saturo) ed è disciplinato dagli articoli 5-13 delle NTA (ved. CDU - all. 10b).

I beni in oggetto costituiscono un vecchio complesso industriale-residenziale che è stato sottoposto nel corso degli anni ad interventi finalizzati a soddisfare le esigenze della Società e delle famiglie dei soci e che attualmente, essendo cessata l'attività da molti anni, è caratterizzato da condizioni generali sostanzialmente mediocri, in particolare per la parte industriale.

L'ubicazione in zona centrale e la zonizzazione di R.U. determinano un

buon grado di appetibilità solo per l'intero compendio immobiliare, in quanto per sfruttare le potenzialità edificatorie del lotto è necessaria la preventiva demolizione di tutti i fabbricati esistenti (con esclusione del fondo al piano terra del mapp.25) e la realizzazione di un nuovo complesso residenziale o residenziale/commerciale da disciplinare con un piano attuativo da concordare col Comune di Calci.

Difatti, eventuali interventi meno radicali che prevedano la demolizione del capannone ex-sansa e del fabbricato della pesa e la sola ristrutturazione dell'oleificio, oltre a essere penalizzati da maggiori costi di costruzione (sarebbe necessario l'adeguamento sismico del fabbricato di due piani in cui c'è attualmente l'oleificio), non potrebbero ottimizzare la posizione dei fabbricati, né sfruttare completamente la potenzialità edificatoria del lotto.

Una eventuale vendita frazionata in più lotti (parte industriale e appartamenti), coincidenti con le attuali rappresentazioni catastali, determina deprezzamenti sensibili sia per la parte industriale che dovrebbe essere gravata da molteplici servitù (passo carrabile e pedonale, cavidotto, gasdotto, ecc...) e la cui ristrutturazione sarebbe ancora più penalizzata, sia per le unità abitative inserite in un contesto degradato, di cui sarebbe difficile determinare la durata nonché la futura evoluzione.

In ogni caso si riportano nel seguito le valutazioni riferite sia all'ipotesi di vendita in un unico lotto, che è la soluzione più conveniente per l'alienazione a parere della scrivente CTU, sia all'ipotesi di vendita frazionata in cinque lotti, demandando all'Ill.mo G.E. la decisione sulla modalità di vendita.

Prima ipotesi: LOTTO UNICO

L'analisi delle NTA, i chiarimenti forniti dal tecnico comunale (Geom. Nelli) e l'attento controllo dello stato dei luoghi consentono le seguenti osservazioni:

- l'area di riferimento del lotto edificabile, pur non ricadendo integralmente nella perimetrazione indicata dal R.U., è quella catastale ed è quindi pari a 4.532 mq;
- il complesso immobiliare presenta unità industriali ed unità abitative e quindi non sono attuabili interventi di addizione volumetrica od interventi che comportino incremento del volume esistente;
- le condizioni di fatiscenza delle porzioni industriali e gli elevati costi di eventuali ristrutturazioni parziali impongono, a parere della scrivente CTU, come peraltro già evidenziato in precedenza, il ricorso ad un intervento globale di **sostituzione edilizia** da disciplinare con piano attuativo ed assoggettare ai rituali oneri concessori, oltre che agli interventi compensativi (o controprestazioni) da concordare con l'Amministrazione Comunale.

In questa ipotesi **il valore di mercato del complesso immobiliare** (escludendo il fondo al piano terra del mapp.25 e le quattro porzioni di terreno il cui valore deve essere poi aggiunto) coincide con il valore di trasformazione e quindi può essere calcolato **applicando un prezzo unitario** determinato con idonea valutazione dei costi di demolizione delle opere esistenti, degli oneri connessi al piano attuativo (controprestazioni da concordare con l'Amministrazione Comunale), del costo di costruzione, delle spese tecniche, degli oneri finanziari, degli utili dell'operatore, dei prezzi riscontrati in

recenti alienazioni di aree edificabili e di aree assoggettate a convenzioni stipulate in ambito di piani attuativi¹⁾, dei prezzi di mercato degli immobili di nuova costruzione²⁾ e della percentuale d'incidenza dell'area, **al volume totale realizzabile nel lotto in esame.**

Preliminarmente è necessario evidenziare che dalla documentazione acquisita (tavole allegate a pratiche edilizie, rilievi e consulenze eseguiti in precedenza da altri tecnici) sono rilevabili valori dei volumi dei fabbricati esistenti variabili da un minimo di 8.033 mc ad un massimo di 8.919 mc (valori calcolati dall'Arch. Tarantino per il progetto di due fabbricati contigui e dall'Arch. Degl'Innocenti per una consulenza richiesta dal liquidatore della società).

I predetti valori sono in ogni caso riferiti a norme di R.E. ormai superate e quindi si è proceduto a ricalcolare il volume in conformità al vigente R.E. ed ai chiarimenti forniti dal tecnico comunale ed assumendo come riferimento le tavole allegate alle pratiche edilizie più recenti ed in mancanza di esse le planimetrie catastali, integrando il tutto con alcune misurazioni in situ.

Il volume attuale ricalcolato risulta pari a:

-corpo principale (oleificio+quartieri+accessori)	$V \cong 5.757 \text{ mc}$
-capannone ex-sansa e silos	$V \cong 3.202 \text{ mc}$
-fabbricato della pesa	$V \cong 273 \text{ mc}$
	$V_{\text{tot}} \cong 9.232 \text{ mc}$

Il predetto valore, da ritenersi indicativo ed utilizzabile per la stima

¹⁾ Prezzi variabili da 450 a 500 €/mq di S_{lu} – nel caso in esame bisogna tener conto dei costi di demolizione

²⁾ Calci- centrale/capoluogo: abitazioni civili nuovo $2.200 \div 2.700 \text{ €/m}^2$ (ved. valori riportati nel seguito)

richiesta, dovrebbe essere rideterminato al momento della redazione del piano attuativo per ovviare ad eventuali imprecisioni degli elaborati assunti come riferimento.

$$V_{area} = 9.232 \text{ mc} \times 160,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 1.477.120,00=$$

Il fondo ha invece un valore di mercato pari a:

$$S_c = 165,0 \text{ mq} \quad S_u = 152,0 \text{ mq} \quad h = 3,20 \text{ m}$$

$$V_{fondo} = 165,0 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 148.500,00=$$

Per quanto concerne le due porzioni di terreno, adibite a strada, che consentono l'ingresso al complesso immobiliare dalla via Roma si ha:

$$S \cong 220 \text{ m}^2 \quad V = 220 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 11.000,00=$$

Infine le piccole porzioni di terreno residue, poste a monte del complesso immobiliare ed a breve distanza dallo stesso, sono perimetrate come orti periurbani e disciplinate dall'art.5.7 delle NTA.

Le superfici reali, peraltro di difficile determinazione per la contiguità del botro, sono molto inferiori a quelle catastali e le uniche utilizzazioni possibili sono la coltivazione ad orto o l'annessione ad uno dei contigui lotti edificati per ampliarne i resedi senza incrementarne la potenzialità edificatoria. Tendendo altresì conto della unica possibilità di accesso pedonale, peraltro molto disagiata, si ritiene che il valore di mercato dei terreni in oggetto risulti pari a:

$$S \cong 270 \text{ m}^2 \quad V = 270 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 8.100,00=$$

Quindi nel caso di vendita in un unico lotto il valore di mercato dei beni in oggetto risulta pari a: $V = \text{€ } 1.644.720,00=$ (diconsi euro unmilione seicentoquarantaquattromilasettecentoventi/00).

Il predetto valore, per tener conto delle modalità di alienazione dei beni

(asta giudiziaria, rapido saldo del prezzo, disponibilità di tutte le unità condizionate dalla liquidazione della Società), qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere ridotto di circa il 10% - 15%, ottenendo così il valore **V=€ 1.480.000,00=** (diconsi euro unmilionequattrocentoottantamila/00) **utilizzabile come base d'asta.**

* --- * --- * --- * --- * --- * --- *

Seconda ipotesi: SUDDIVISIONE IN CINQUE LOTTI

Lotto 1: porzione industriale (C.F. mapp.25 sub 1, mapp.191, mapp.192 sub 8, mapp.193 e mapp.195 sub 1 graffati) ed appartamento nel fabbricato pesa (mapp.195 sub 2), terreni (C.T. mapp.29-174-164 e 190);

Lotto 2: appartamento N-O (mapp. 192 sub 4);

Lotto 3: appartamento S-O (mapp. 192 sub 5);

Lotto 4: appartamento S-E (mapp. 192 sub 6);

Lotto 5: appartamento N-E (mapp. 192 sub 7).

Questa ipotesi di vendita penalizza pesantemente la porzione industriale in quanto richiede la costituzione di servitù di passo sui mapp. 195 e 191, mapp.29 e 174 del lotto 1 per consentire l'accesso agli appartamenti dei lotti 2-3-4-5 e per il passaggio di eventuali tubazioni di scarico dei quattro appartamenti citati (visto che attualmente gli scarichi non sono a norma e che i futuri acquirenti dovranno provvedere in merito), oltreché di cavidotto e gasdotto.

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia dei fabbricati, dello stato generale di degrado del complesso immobiliare, delle parti comuni, degli accessori, delle finiture, il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa

monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare⁽³⁾ (i valori medi disponibili sono riferiti al 1° semestre 2009), dai listini FIMAA 2009⁽⁴⁾ e Gabetti 2009⁽⁵⁾ sostanzialmente in linea con quelli riscontrati in zona presso tecnici ed agenzie locali.

Le superfici riportate nel seguito sono state determinate assumendo come riferimento le tavole allegate alle pratiche edilizie più recenti ed in mancanza di esse le planimetrie catastali, integrando il tutto con alcune misurazioni in situ.

Lotto 1 (Sc= superficie coperta; Su= superficie utile, h= altezza utile dei vani)

-appartamento fabbricato pesa

appartamento $Su \cong 47,4 \text{ mq}$ $Sc \cong 59,9 \text{ mq}$ $h = 2,90 / 3,00 \text{ m}$

terrazza esclusiva $S \cong 5,0 \text{ mq}$

$S_{conv} = 59,9 \times 1,0 + 5,0 \times 0,25 \cong 61,2 \text{ mq}$

$V = 61,2 \text{ mq} * 1.000 \text{ €/mq} = \text{€ } 61.200,00$

- Porzione industriale

oleificio $Su \cong 492,0 \text{ mq}$ $Sc \cong 547,2 \text{ mq}$ $h = 2,75 / 2,90 / 4,90 \text{ m}$

porticato $Sc = 75,7 \text{ mq}$ $h = 5,10 \text{ m}$

³⁾ OMI-Calci primo semestre 2009 centrale/capoluogo (stato conservativo normale):
ville e villini 1.750÷2.400 €/m²;
abitazioni civili 1.600÷2.200 €/m², box 890÷1.100 €/m²;
capannoni tipici 530÷740 €/m², magazzini 530÷690 €/m²
laboratori 590÷760 €/m²

⁴⁾ FIMAA-Calci-2009 centrale/capoluogo: appartamenti: nuovi o ristrutturati 2.600÷3.100 €/m²;
recenti 2.200÷2.600 €/m², appartamenti: vecchia costruzione 900÷1.400 €/m²;
capannoni vecchia costruzione 500÷759 €/m²

⁵⁾ GABETTI - 2009- Calci- centro- signorile: nuovo 2.500 €/m² buono 2.100 €/m² da ristruttur. 1.500 €/m²;
medio: nuovo 2.400 €/m²; buono 1.900 €/m²; da ristrutturare 1.300 €/m²;
economico: nuovo 2.300 €/m²; buono 1.700 €/m²; da ristrutturare 1.200 €/m²

tettoia $S_c \cong 256,7 \text{ mq}$ $h = 5,10 \text{ m}$

edificio ex-mensa $S_u = 35,6 \text{ mq}$ $S_c = 42,8 \text{ mq}$ $h \cong 3,40 \text{ m}$

locale pesa $S_u \cong 8,0 \text{ mq}$ $S_c \cong 11,0 \text{ mq}$ $h = 3,00 \text{ m}$

$S_{conv} = (547,2 + 42,8 + 11,0) * 1,0 + (75,7 + 256,7) * 0,4 \cong 734,0 \text{ mq}$

$V = 734,0 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 513.800,00 =$

- capannone $S_u \cong 447,0 \text{ mq}$ $S_c \cong 473,4 \text{ mq}$ $h_m \cong 5,00 / 7,70 \text{ m}$

silos $S_c \cong 87,7 \text{ mq}$ $h = 3,10 \text{ m}$

$S_{conv} = (473,4 \times 1,0) + 87,7 \times 0,65 \cong 530,4 \text{ mq}$

$V = 530,4 \text{ mq} * 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 344.760,00 =$

- fondo $S_u \cong 152,0 \text{ mq}$ $S_c \cong 165,0 \text{ mq}$ $h = 3,20 \text{ m}$

$V = 165,0 \text{ mq} * 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 148.500,00 =$

- porzioni di terreno, adibite a strada, che consentono l'ingresso al complesso immobiliare:

$S \cong 220,00 \text{ m}^2$ $V = 220,00 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 11.000,00 =$

- porzioni di terreno residue, poste a monte del complesso immobiliare:

$S = 270,00 \text{ m}^2$ $V = 270,00 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 8.100,00 =$

Il valore di mercato del lotto 1 è pertanto pari a $V = \text{€ } 1.087.360,00 =$
(diconsi euro un milione ottantasettemila trecentosessanta/00).

Lotto 2 (mapp. 192 sub 4)

appartamento $S_u \cong 82,0 \text{ mq}$ $S_c \cong 93,10 \text{ mq}$ $h = 2,80 \text{ m}$

terrazza Est porzione esclusiva $S \cong 47,60 \text{ mq}$

terrazza Ovest esclusiva $S \cong 27,50 \text{ mq}$

$S_{conv} = 93,10 \times 1,0 + (47,60 + 27,50) \times 0,2 \cong 108,1 \text{ mq}$

$V = 108,1 \text{ mq} * 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 162.150,00 =$

Il valore di mercato del lotto 2 è pertanto pari a $V = \text{€ } 162.150,00 =$ (diconsi

euro centosessantadue milacentocinquanta/00).

Lotto 3 (mapp. 192 sub 5)

appartamento $S_u \cong 89,4 \text{ mq}$ $S_c \cong 100,50 \text{ mq}$ $h = 2,80 \text{ m}$

terrazza Est porzione esclusiva $S \cong 47,60 \text{ mq}$

terrazza Ovest esclusiva $S \cong 29,70 \text{ mq}$

$S_{conv} = 100,50 \times 1,0 + (47,60 + 29,70) \times 0,2 \cong 116,0 \text{ mq}$

$V = 116,0 \text{ mq} * 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 174.000,00 =$

Il valore di mercato del lotto 3 è pertanto pari a $V = \text{€ } 174.000,00 =$ (diconsi euro centosettantaquattromila/00).

Lotto 4 (mapp. 192 sub 6)

appartamento $S_u \cong 138,90 \text{ mq}$ $S_c \cong 160,90 \text{ mq}$ $h = 3,05 \text{ m}$

terrazza Ovest esclusiva $S \cong 12,40 \text{ mq}$

terrazza Est (porzione esclusiva) $S \cong 9,50 \text{ mq}$

$S_{conv} = 160,90 \times 1,0 + (12,40 + 9,50) \times 0,25 \cong 166,4 \text{ mq}$

$V = 166,4 \text{ mq} * 1.750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 291.200,00 =$. Detto valore viene ridotto del 20% circa per tener conto dell'attuale occupazione dell'immobile in forza del contratto di locazione precedentemente citato; pertanto il valore di mercato del lotto 4 è pari a $V = \text{€ } 232.960,00 =$ (diconsi euro duecentotrentadue milanovecentosessanta/00).

Lotto 5 (mapp. 192 sub 7)

appartamento $S_u \cong 83,50 \text{ mq}$ $S_c \cong 102,50 \text{ mq}$ $h = 3,00 \text{ m}$

terrazza Est porzione esclusiva $S \cong 12,60 \text{ mq}$

$S_{conv} = 102,50 \times 1,0 + 12,60 \times 0,25 \cong 105,6 \text{ mq}$

$V = 105,6 \text{ mq} * 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 168.960,00 =$

Il valore di mercato del lotto 3 è pertanto pari a $\text{€ } 168.960,00 =$ (diconsi

euro centosessantottomilanovecentosessanta/00).

I valori trovati per i cinque lotti, per tener conto delle modalità di alienazione dei beni (asta giudiziaria, difficoltà od impossibilità di vedere gli immobili prima dell'asta, rapido saldo del prezzo, spese di sanatoria/aggiornamenti catastali), qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere ridotto di circa il 10%-15%, ottenendo così i seguenti valori utilizzabili come base d'asta:

lotto 1: V=€ 925.000,00= (diconsi euro novecentoventicinquemila/00)

lotto 2: V=€ 138.000,00= (diconsi euro centotrentottomila/00)

lotto 3: V=€ 148.000,00= (diconsi euro centoquarantottomila/00)

lotto 4: V=€ 200.000,00= (diconsi euro duecentomila/00)

lotto 5: V=€ 144.000,00= (diconsi euro centoquarantaquattromila/00)

Riassumendo:

prima ipotesi di vendita	beni accorpati in un unico lotto	valore stimato (€)	valore proposto come base d'asta (€)
	LOTTO UNICO	1.644.720,00	1.480.000,00

seconda ipotesi di vendita	suddivisione dei beni in cinque lotti	valore stimato (€)	valore proposto come base d'asta (€)
	lotto 1	1.087.360,00	925.000,00
	lotto 2	162.150,00	138.000,00
	lotto 3	174.000,00	148.000,00
	lotto 4	232.960,00	200.000,00
	lotto 5	168.960,00	144.000,00
	Tot.		1.555.000,00

Si ribadisce l'opportunità di alienazione in lotto unico, nonostante il maggior valore teorico determinato per l'alienazione in cinque lotti (il

valore complessivo dei beni nella seconda ipotesi risulta pari a € 1.555.000,00=), in quanto le singole unità sono di fatto caratterizzate da un grado di commerciabilità molto limitato ed alcune di esse potrebbero quindi rimanere invendute.

- Quesito n.12 -

“Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;*
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;*
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;*
- d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;*
- e) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;*
- f) 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 ed al numero di interno);*
- g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).*

a-b-c) I beni risultavano già accampionati, tuttavia le u.i. censite al C.F. risultavano per un mero errore intestate a [REDACTED] anziché a [REDACTED] ed una planimetria catastale non era stata ancora inserita in atti. La sottoscritta CTU ha provveduto in merito presentando all'Agenzia del Territorio il foglio di osservazione n.222837 per rettificare l'intestazione della ditta (all. 14b) e richiedendo l'inserimento della planimetria del mapp.192 sub 4 (quartiere N-O).

- d) La documentazione catastale e quella ipotecaria, opportunamente integrate, sono state numerate ed allegate alla perizia.
- e) Sono state eseguite foto in formato digitale (n.66 foto- ved. all. 12).
- f) Su un foglio separato è riportata la descrizione sintetica richiesta per i

beni in oggetto.

g) La documentazione depositata in Cancelleria è costituita da:

- perizia originale e relativi allegati cartacei,
- copia semplice della perizia,
- CD su cui sono memorizzati la perizia e gli allegati principali (estratto di mappa, visure e planimetrie catastali, foto).

- Quesito n.13 -

"Fornisca infine il numero di codice fiscale dell/i debitore/i."

- Quesito n.14 -

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

Non sono state richieste proroghe.

La sospensione di 60 gg finalizzata al perfezionamento del pignoramento ha determinato il differimento del termine utile iniziale (17/10/09) al 16/12/09; ma, la perizia è stata inviata al debitore, al creditore procedente ed al creditore intervenuto in data 01/12/09 e contestualmente depositata in Cancelleria.

- Quesito n.15 -

"Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08.

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n.192/05, così come modificato dal D.Lgs. n.311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici."

La maggior parte degli impianti del complesso risulta in condizioni mediocri, pertanto, l'eventuale vendita in singoli lotti comporterebbe interventi radicali sia per sezionamenti vari, che per la messa a norma.

Nell'oleificio l'impianto elettrico è in prevalenza con cavi in vista e non a

norma ad eccezione di una porzione della zona Ovest che è stata oggetto di un più recente intervento; negli appartamenti gli impianti elettrici sono in prevalenza sottotraccia. Nel fondo commerciale e nel capannone sono in vista.

Il Sig. [REDACTED] nell'ultimo sopralluogo dichiarava al CTU che la cabina elettrica risultava disattivata.

Gli impianti di riscaldamento, laddove esistenti, risultano collegati alla centrale termica dell'oleificio ubicata al piano terra, che era alimentata a biomasse con gli scarti della produzione; risulta quindi in disuso sin dalla cessazione dell'attività industriale ed attualmente la porzione industriale e gli appartamenti non possono essere riscaldati.

L'appartamento S-E (censito dal mapp.192 sub 6 ed abitato dal Sig. [REDACTED]) è dotato di due condizionatori a parete e di un boiler (posizionato nel vano scala comune) per la produzione dell'acqua calda.

Dal 25/07/09, a seguito dell'entrata in vigore del *decreto del 26 giugno 2009 del Ministero dello Sviluppo Economico che definisce le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici*, è necessario redigere⁽⁶⁾ l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Attualmente, il capannone, il fondo, l'edificio ex-mensa e quello del locale pesa non rientrano nelle categorie per le quali è richiesta la certificazione energetica; mentre per quanto concerne il fabbricato costituito dall'oleificio e dai quattro sovrastanti appartamenti, essendo caratterizzato da un impianto centralizzato che alimenta unità industriali

⁶⁾ la normativa regionale è priva del regolamento di attuazione e la normativa nazionale vigente non prevede l'obbligo di allegazione all'atto traslativo dell'ACE.

e residenziali, la normativa impone la predisposizione di un attestato di certificazione energetica per la parte industriale e uno per quella residenziale. Tuttavia, la superficie utile di detto immobile (minore di 1000 mq) consente, in alternativa alla redazione dell'ACE, il ricorso, ai sensi del p.to 9 dell'all.A(7), all'autodichiarazione del proprietario.

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

Pisa, 1 dicembre 2009

