

- b) realizzazione di un barbecue in muratura della superficie di circa mq. 10 lordi con copertura con tetto in laterizio posto all'interno del resede esclusivo a giardino.

Per quanto riguarda le difformità sopra dette si ritiene che possano essere sanate ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014, riconducendo i manufatti di cui al punto - a) ed al punto - b) a quanto stabilito all'art. 50, commi 7 e 9 del Regolamento Edilizio Unificato 2012, sempre che sia accertata in sede di sanatoria la doppia conformità alla documentazione urbanistico-edilizia comunale al momento della realizzazione delle opere difformi ed al momento della presentazione al Comune della sanatoria stessa. Le sanzioni amministrative relative all'eventuale sanatoria delle difformità sopra dette saranno determinate dal Comune ai sensi del comma 6 dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014. Per la sanatoria delle difformità sopra dette e per quelle non palesi che possono essere presenti tenuto conto del fatto che i fabbricati sono di vecchia realizzazione e che sono stati oggetto di numerose pratiche edilizie e per mettere in ripristino le opere eventualmente non sanabili, si ritiene di applicare un deprezzamento del valore dei beni pari al 6% precisando che il suddetto deprezzamento, oltre agli oneri derivanti dalla regolarizzazione urbanistica dei beni e delle spese tecniche, tiene conto della conseguente minore appetibilità del bene stesso.

Inoltre dopo l'esito delle eventuali pratiche edilizie di sanatoria dovranno essere presentate nuove planimetrie catastali per regolarizzare le variazioni intervenute.

Si fa presente che la sanatoria delle difformità sopra descritte sarà comunque possibile solo previa presentazione da parte del richiedente

avente titolo di apposita istanza presentata al preposto Ufficio del Comune di San Giuliano Terme il quale dovrà procedere successivamente alla eventuale approvazione

Si precisa che per verificare le superfici e le caratteristiche dei terreni e per alcune misurazioni delle strutture presenti, oltre alle misure e alle verifiche eseguite al momento dei sopralluoghi, è stato utilizzato il sistema WebGis Geoscopio della Regione Toscana.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune San Giuliano Terme in data 03 Febbraio 2014 (allegato 22) si evince che i beni censiti al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme, nel Foglio 13, Particella 694 e Particella 695 (allegato 16) hanno la seguente destinazione urbanistica:

Intera superficie: Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale.

Si fa presente che è stato necessario richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il precedente rilasciato in data 03 Febbraio 2014 era scaduto (validità un anno dalla data del rilascio) (allegato 22).

Quarto Lotto - I beni di cui al presente Quarto Lotto sono stati realizzati in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di San Giuliano Terme:

- Permesso di Costruire n. 52 del 06 Giugno 2006 (Pratica Edilizia n. 2006/141) riferito alla "Realizzazione di Azienda Orto vivaistica".
- Permesso di Costruire n. 44 del 16 Giugno 2009 (Pratica Edilizia n. 209/427) riferito a "Realizzazione e Completamento Lavori Vari Azienda Orto vivaistica di cui al P.C. n. 52/2006".
- Variante in corso d'opera (Pratica Edilizia n. 2010/732) presentata in data 17 Settembre 2010, Protocollo Generale n. 37373, riferita a "Variante in

Corso d'Opera al Permesso di Costruire n. 44 del 16 Giugno 2009 per Modifiche Interne ed Esterne a Fabbricato ad Uso Agricolo ed Installazione di Impianto di Cogenerazione".

La suddetta pratica, con comunicazione del 09 Maggio 2012 Protocollo n. 16981, è stata archiviata per mancata integrazione nei termini.

- Variante in corso d'opera (Pratica Edilizia n. 2011/724) presentata in data 11 Agosto 2011, Protocollo Generale n. 31267, relativa a "Variante in Corso d'Opera al Permesso a Costruire n. 44 del 16 Giugno 2009 e Successiva Variante in Corso d'Opera Protocollo Generale n. 37373 del 17 Settembre 2010 per Realizzazione/installazione Cabine elettriche Presso Azienda Agricola".

La suddetta pratica, con comunicazione del 09 Maggio 2012 Protocollo n. 31267, è stata archiviata per mancata integrazione nei termini.

- Comunicazione di Fine Lavori Parziale (in quanto la Struttura Direzionale prevista nel progetto iniziale non è stata terminata ed è ancora in corso di costruzione) presentata il 09 Dicembre 2011, Protocollo Generale n. 47257.

Per la suddetta Pratica è stata richiesta integrazione con lettera A/R del 13 Febbraio 2012, Protocollo Generale n. 47259.

Attestazione di Agibilità presentata in data 09 Dicembre 2011, Protocollo Generale n. 47259.

La suddetta Pratica è stata sospesa per chiarimenti con lettera del 13 Dicembre 2012.

Rispetto agli elaborati progettuali di cui alla Pratica Edilizie sopra elencate ed in confronto con la planimetria catastale (allegato 21) risultano essere state realizzate le seguenti modifiche:

- all'interno della prima avanserra posta sul lato sud-ovest del complesso serricolo sono stati realizzati dei locali uffici con relativi servizi igienici per i quali non risulta nessuna autorizzazione e/o sanatoria rilasciata dall'ufficio preposto del Comune di San Giuliano Terme.

- Nella seconda avanserra le strutture destinate a servizi igienici, officina con sovrastante locale deposito a cui si accede con apposita scala, locale trasformazione energia, centrale di irrigazione e centrale termica risultano non perfettamente corrispondenti a quelle del progetto approvato.

- Sempre nella seconda avanserra risulta presente un locale ufficio che non è rappresentato nelle planimetrie catastali e per il quale non risulta nessuna autorizzazione e/o sanatoria rilasciata dall'ufficio preposto del Comune di San Giuliano Terme.

- Per quanto riguarda il fabbricato destinato a Struttura Direzionale previsto nel progetto iniziale ancora in corso di costruzione, poiché la concessione è scaduta ed i lavori non sono stati terminati, per riprendere i lavori si ritiene che occorrerà richiedere ed ottenere il rilascio di un nuovo titolo abilitativo e successivamente procedere a nuovo accatastamento. Eventuali irregolarità presenti alla data attuale saranno corrette con la presentazione del nuovo titolo abilitativo sopra detto.

Per quanto riguarda le sopra dette difformità nonché le carenze documentali relative alle pratiche presentate al Comune di San Giuliano Terme, si ritiene che possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014, sempre che sia accertata in sede di sanatoria la doppia conformità alla documentazione urbanistico-edilizia comunale al momento della realizzazione delle opere difformi ed al momento della presentazione al Comune della sanatoria stessa. Poiché i beni ricadono in zona agricola e trattandosi di un'Azienda Agricola, probabilmente occorrerà

F. 36 - P. 767

In parte: Zone E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A. con tracce di centurazione (c.fr. Piano Strutturale).

Intera Superficie: Zone E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A..

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 indichi che la costruzione è iniziata prima del 01 Settembre 1967".

76

Si fa presente che è stato necessario richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il precedente rilasciato in data 03 Febbraio 2014 era scaduto (validità un anno dalla data del rilascio) (allegato 22).

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 formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita".

Primo Lotto - Il Primo Lotto (allegati 7, 10, 16 e 19) è costituito dai beni di seguito descritti:

- appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie di Ha. 01.83.08 posto in Comune di San Giuliano Terme, Località Rigoli, Via Alcide De Gasperi 1 con sovrastanti serre ed annessi.

Sull'appezzamento di terreno sopra detto, a cui si accede dalla Via De Gasperi, insiste un complesso di sei serre a due navate, una serra a tre navate, un capannone con struttura in acciaio composto da tre navate ad uso uffici e magazzino con all'interno celle per la germinazione, un manufatto in lamiera metallica adibito in parte ad officina ed in parte ospita un locale tecnico dove si trovano i macchinari che servono per la gestione degli impianti d'irrigazione e di fertirrigazione delle serre, vari manufatti e

tettoie, il tutto con circostante piazzale adibito a resede in parte in ghiaia ed in parte a verde ad uso parcheggio e mobilitazione mezzi e tettoia di collegamento tra le serre ed il capannone ad uso uffici e magazzino. I beni di cui sopra sono identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel seguente modo:

- Foglio 13, Particella, 693 Sub. 1, Categoria: D/10, Rendita Catastale: €. 41.674,00, le serre, il capannone ad uso uffici-magazzino e la tettoia di collegamento (allegati 10 e 19);
- Foglio 13, Particella 693, Sub. 2, Categoria: C/2, Rendita Catastale: €. 41.674,00, il manufatto in lamiera metallica adibito in parte ad officina ed in parte a locale tecnico (allegati 10 e 19);
- Foglio 13, Particella 693, Sub. 3, Categoria: Bene Comune non Censibile ai Sub. 1 e 2, il circostante piazzale adibito a resede in parte in ghiaia ed in parte a verde ad uso prevalentemente come parcheggio e mobilitazione mezzi (allegati 10 e 19).

Si accede al piazzale da un primo ingresso posto sul lato nord del piazzale stesso tramite un cancello metallico scorrevole che si apre sulla Via De Gasperi, un secondo ingresso è posto sul lato ovest del piazzale sempre con un cancello scorrevole in metallo ed un terzo ingresso, anch'esso con cancello scorrevole in metallo, è posto sempre sul lato ovest del piazzale prospiciente il capannone ad uso uffici e magazzino. Gli ultimi due accessi avvengono attraverso una strada privata sterrata che dalla Via De Gasperi conduce a varie proprietà. L'appezzamento di terreno con le serre e gli annessi dista da Pisa circa Km. 9, da Lucca circa Km. 13, da San Giuliano Terme circa Km. 4, circa Km. 11 dall'entrata

dell'Autostrada A11 Firenze-Pisa Nord e A 12 Genova - Rosignano Marittimo. Tra le serre ed il capannone ad uso uffici e magazzino è stata realizzata una tettoia che costituisce un collegamento coperto che consente il movimento di personale, materiali e mezzi di produzione anche in condizioni di cattivo tempo. Il primo gruppo di serre composto da due serre a due navate poste parallele tra di loro con navate della larghezza di circa 8,50 metri ciascuna, si trova sul piazzale subito dopo l'ingresso nord dalla Via De Gasperi. Trattasi di serre realizzate in acciaio zincato con copertura con volta a doppia falda in doppio film plastico e tamponamenti laterali sempre in doppio film plastico apribili elettricamente con porzione delle serre in testata in vetro. La serra posta a est ha una porzione in testata in vetro più ampia rispetto all'altra serra che si trova ad ovest, tale porzione, posta di fronte al cancello est di entrata al piazzale, viene utilizzata come spazio vendita. Una serra è lunga circa 98,00 metri l'altra circa 95,00 metri per una superficie complessiva di circa mq. 3.281,00 lordi comprensiva della zona vendita di circa mq. 200 lordi. Le altre cinque serre, poste anch'esse parallele tra di loro sono disposte a sud rispetto alle serre precedentemente descritte. Le prime tre serre a partire da est sono formate da due navate ciascuna rispettivamente di circa 8,50 metri, 9 metri e 9 metri e sono realizzate con struttura portante in acciaio zincato e sono tamponate con pannelli di plastica ondulata, la copertura delle prime due serre è a volta ad arco in parte in doppio film plastico con porzione in testa in ondulato plastico, quella della terza serra è con volta a doppia falda sempre in doppio film plastico ed in parte in testata in plastica ondulata. La loro lunghezza è

rispettivamente di circa m. 60,00, m. 67,00 e m. 70,00, la superficie coperta complessiva è di circa mq. 3.486,00 lordi. Sul fronte sud della prima serra a partire da est sopra descritta ed in appoggio ad essa è presente una tettoia metallica di circa mq. 118,00 lordi utilizzata come deposito attrezzature varie (si veda punto 9) della presente Perizia).

La quarta serra, che si trova dietro al capannone ad uso magazzino-uffici ed è con esso collegata, è composta da tre navate della larghezza di circa 10 metri ciascuna con volta a doppia falda, struttura portante in acciaio zincato con copertura e tamponatura laterale in parte con pannelli in materiale plastico ondulato ed in parte con doppio film plastico. La lunghezza è di circa m. 60,00 e la superficie coperta è di circa mq. 1.800,00 lordi. La serra è dotata di uno spazio utilizzato come avanserra della superficie di circa mq. 75,00 lordi che svolge anche una funzione di collegamento tra la serra ed il capannone ad uso magazzino-uffici.

La quinta serra è composta da due navate di differente lunghezza, una di circa m. 42,00 e l'altra di circa m. 60,00 e della larghezza di circa 10 metri ciascuna. La struttura portante è in acciaio zincato, con volta ad arco e copertura in doppio film in plastica, il tamponamento laterale è costituito in parte da pannelli dell'impianto di raffreddamento "cooling system" e, per la parte rimanente in doppio film plastico, le testate sono in policarbonato. La superficie coperta è di circa mq. 1.020,00 lordi.

Una porzione della serra più lunga è adibita a museo della civiltà contadina che occupa una superficie di circa mq. 180,00 lordi.

In prossimità della testata sud della serra più lunga si trova un manufatto della superficie di circa mq. 91,00 lordi in lamiera metallica con copertura a doppia

falda sempre in lamiera metallica e pavimento in battuto di cemento. Il manufatto è adibito in parte ad officina ed in parte ospita un locale tecnico dove si trovano i macchinari che servono per la gestione degli impianti d'irrigazione e di fertirrigazione delle serre. L'acqua per l'irrigazione proviene da alcuni pozzi artesiani. Tutte le serre sono dotate di bancali alti circa cm. 80,00 impianti elettrici di ventilazione e di irrigazione, le prime cinque serre a due navate sono dotate di impianti di riscaldamento composti da generatori ad aria calda alimentati a gasolio, la serra a tre navate è dotata di un impianto di riscaldamento basale ad acqua che tramite apposite tubazioni fa funzionare un impianto ad acqua con areatori posto nella settima serra a due navate. L'acqua è riscaldata da due caldaie alimentate a gasolio che si trovano in un apposito spazio posto nel capannone ad uso magazzino/uffici. La pavimentazione delle serre è prevalentemente in battuto di cemento con corsia centrale di scorrimento e corsie di passaggio in testata, il resto del terreno è coperto con telo antialghe al fine di impedire la nascita di infestanti. Gli impianti sono utilizzati per l'attività di produzione svolta nelle serre e sono tutti funzionanti. Le strutture delle serre poggiano su fondazioni sotterranee con plinti in cemento. Sul fronte nord della serra a tre navate sopra descritta ed in collegamento con la stessa è stato realizzato un capannone con struttura in acciaio della superficie di circa mq. 450,00 lordi composto da tre navate e con copertura a doppia falda in fibrocemento. Il capannone poggia su fondazioni dirette in terra realizzate con plinti armati, uno per ciascun pilastro, intercollegati da travi. Sotto al capannone è stata ricavata una zona adibita ad uffici e laboratori con servizi igienici e sono state installate alcune celle di germinazione. Sopra parte della zona destinata ad uffici ed alle celle di

germinazione si trova un area soppalcata con parapetti di sicurezza in metallo adibita a magazzino per deposito materiali a cui si accede con scale in ferro, lo spazio rimanente del capannone viene utilizzato per la lavorazione delle colture prodotte in azienda e per deposito prodotti e mezzi tecnici. Il capannone è dotato di impianto di illuminazione interna e di impianto elettrico del tipo in canalina esterna in pvc. Il pavimento è di tipo industriale. I locali posti all'interno del capannone sono stati realizzati con pannelli in materiale plastico, gli infissi interni sono in parte in legno ed in parte in alluminio, gli infissi esterni sono in alluminio con alcune finestre dotate di tapparelle esterne tipo veneziane. I locali sono dotati d'impianto elettrico sotto traccia corredato di corpi illuminanti a soffitto, punti prese ed interruttori ed impianto telefonico, impianto di riscaldamento con termosifoni con elementi radianti in alluminio ed impianto di climatizzazione con condizionatori tipo split con unità esterna.

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica completi di sanitari e rubinetteria.

Tra il gruppo delle prime due serre ed il gruppo delle cinque serre successive con il capannone sopra descritto è stata realizzata una tettoia di forma trapezio-rettangolare con copertura con ondulina plastica della superficie di circa mq. 800,00 ed altezza in gronda di circa ml. 6,50. La struttura di sostegno è costituita da pilastri e capriate in acciaio zincato collegate tramite bullonatura. La tettoia è priva di tamponamenti laterali salvo che sul lato di accesso costituito da un'ampia struttura in lamiera grecata su cui è posizionato un portone a doppia anta in metallo. Il pavimento sotto la tettoia è in battuto di cemento. La funzione della struttura sopra descritta è quella di

collegamento funzionale tra le serre interessate, per lo svolgimento delle operazioni colturali legate alle attività svolte in azienda e per le operazioni di carico e scarico e trasporto nonché come deposito prodotti e mezzi tecnici. La tettoia consente, inoltre, di svolgere le attività suddette anche in condizioni meteorologiche avverse. Altre aree di servizio coperte sono state realizzate negli spazi laterali interposti tra una serra e l'altra utilizzando prevalentemente teli ombreggianti o materiale plastico poggianti su strutture provvisorie. Le parti dell'appezzamento di terreno che non sono occupate dalle serre e dalle altre strutture presenti sono destinate per la maggior parte a viabilità interna ed a piazzali di sosta e di manovra salvo una porzione del terreno della superficie di circa Ha. 00.18.60, posta ad est rispetto al primo complesso di serre, che è stato lasciato incolto e che è ricoperto da un cotico erboso spontaneo con alcuni alberi sparsi e sul quale si trova una struttura precaria in legno utilizzata come ricovero attrezzi e pollajo (si veda punto 9) della presente perizia). L'area circostante alle strutture sopra descritte ha una superficie complessiva di circa Ha. 00.71.81 (piazzale della superficie di circa Ha. 00.53.21 più superficie di terreno lasciato a verde ed al netto della superficie dei fabbricati presenti sull'area considerata). Il complesso serricolo con le strutture ed i manufatti ad esso afferenti si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Il bene oggetto del presente Primo Lotto è rappresentato da un complesso serricolo con capannone ad uso uffici e magazzino, manufatto metallico adibito in parte ad officina ed in parte a locale tecnico, tettoia di ampie dimensioni, il tutto con circostante piazzale adibito a parcheggio e mobilitazione mezzi. Il complesso serricolo ha caratteristiche tali per le quali nella zona non risulta presente un mercato attivo di beni simili per cui non è

ASTE GIUDIZIARIE.it

stato possibile adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento comparativo in particolar modo per le serre. Per tale motivo, al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle serre in oggetto, è stato adottato il criterio del più probabile costo di ricostruzione a nuovo depurato da una percentuale di deprezzamento dovuta alla vetustà ed all'obsolescenza delle strutture considerate e degli impianti e macchinari ad esse collegati. Con riferimento alla data di costruzione delle serre sopra descritte risalente all'incirca ad un periodo compreso tra la prima metà degli anni '80 e la seconda metà degli anni '90' ed alle tabelle economiche e tecniche esistenti, si ricava un coefficiente medio di deprezzamento pari a circa il 28%.

Il più probabile costo di ricostruzione delle serre è stato quindi determinato con metodo sintetico comparativo analizzando ed elaborando i costi di realizzazione di strutture di questo tipo reperibili in letteratura attraverso la consultazione di Prezzari Regionali, Prontuari, nonché attraverso il reperimento dei costi di costruzione presso venditori specializzati.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il costo di ricostruzione, determinato come sopra detto, è stato applicato alle strutture serricole mentre per quanto riguarda il capannone ad uso magazzino-deposito-uffici, il manufatto metallico adibito in parte ad officina ed in parte a locale tecnico, i terreni, la tettoia di collegamento ed il piazzale esterno, la valutazione viene effettuata con il metodo sintetico-comparativo in base al valore venale e prendendo come riferimento i valori della "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" di cui all'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Pisa, riferiti al primo semestre dell'anno 2015 ed al Comune di San Giuliano Terme, i valori di cui al Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. riferiti alla Provincia di Pisa, per quanto

Tale metodo tiene conto inoltre dell'andamento del mercato, immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, del loro stato di conservazione e manutenzione, dell'anno di costruzione, delle loro effettive condizioni, della loro ubicazione, della conformazione dei terreni, della loro natura e della destinazione urbanistica e che il valore dei fabbricati è rapportato alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Si ritiene quindi equo valutare il primo gruppo di serre composto da due serre a due navate poste parallele tra di loro che si trovano sul piazzale subito dopo l'ingresso nord dalla Via De Gasperi in ragione di €/mq. 120,00 comprensive dello spazio vendita e delle tettoie poste all'ingresso e all'uscita dello spazio vendita e di quelle utilizzate come ricovero ed esposizione di piante in vaso; le prime tre serre facenti parte del gruppo di cinque serre disposte a sud rispetto alle serre precedentemente dette in ragione di €/mq. 100,00 comprensive della tettoia posta sul fronte sud; la quarta serra a tre navate facente sempre parte del gruppo di cinque serre in ragione di €/mq. 100,00 comprensiva dello spazio utilizzato come avanserra; la quinta serra a due navate in ragione di €/mq. 95,00 considerando che una porzione della serra è adibita a museo della civiltà contadina; il capannone uso magazzino/uffici in ragione di

€/mq. 470,00; la tettoia di collegamento in ragione di €/mq. 90,00; il manufatto metallico in ragione di €/mq. 100,00, il terreno in ragione di €/mq. 2,66, il piazzale, comprensivo delle aree di servizio coperte realizzate negli spazi laterali interposti tra una serra e l'altra, in ragione di €/mq. 4,40.

I valori relativi alle serre ed ai manufatti sopra detti è comprensivo del valore del suolo su cui si trovano e degli impianti in esse presenti.

Al valore delle serre come sopra determinato andrà sottratta la percentuale di deprezzamento per vetustà/obsolescenza pari a circa il 28%.

Al valore complessivo delle serre più gli annessi ad essi afferenti si ritiene di applicare un deprezzamento del valore del bene pari al 5% per la sanatoria delle difformità riscontrate e per mettere in ripristino le opere eventualmente non sanabili come meglio specificato al punto 9) della presente Perizia.

Al valore complessivo del fondo si ritiene equo applicare una riduzione del 30% per tenere conto della minore appetibilità dei beni determinata dal fatto che sono gravati da un contratto di locazione ultranovennale tra i Signori [REDACTED] e [REDACTED] con la [REDACTED]

[REDACTED], stipulato a San Miniato in data 30 Maggio 2012, Registrato a San Miniato in data 04 Giugno 2012 al n. 1247, serie 1T e trascritto a Pisa in data 05 Giugno 2012 al n. 6422 del Registro Particolare (allegato 2).

La durata del contratto, in deroga all'art. 22 della L. 203/82, è concordata e fissata in anni 16 (sedici) con decorrenza dal 01 OTTOBRE 2012 e terminerà il 30 SETTEMBRE 2028 senza necessità di disdetta, in deroga all'art. 4 della L. 203/82, restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga. E pertanto:

Primo Gruppo di due Serre mq. 3.281,00x€/mq. 120,00	€.	393.720,00
Secondo Gruppo di 3 Serre mq. 3.486,00x€/mq. 100,00	€.	348.600,00
Quarta Serra a 3 Navate mq. 1.800,00x€/mq. 100,00	€.	180.000,00
Quinta Serra a 2 Navate mq. 1.020,00x€/mq. 95,00	€.	96.900,00
Totale	€.	<u>1.019.220,00</u>
Percentuale di Deprezzamento per Vetustà/Obsolescenza 28%	- €.	285.381,60
Totale	€.	<u>733.838,40</u>
Capannone Magazzino/Uffici mq. 450,00x€/mq. 470,00	€.	211.500,00
Tettoia di Collegamento mq. 800,00x€/mq. 90,00	€.	72.000,00
Manufatto Metallico mq. 91,00x€/mq. 100,00	€.	9.100,00
Totale Fabbricati	€.	<u>292.600,00</u>
Piazzale Esterno mq. 5.321,00x€/mq. 4,40	€.	23.412,40
Terreno mq. 1.860,00x€/mq. 2,66	€.	4.947,60
Totale	€.	<u>28.360,00</u>
Totale Complessivo	€.	<u>1.054.798,40</u>
Detrazione per Sanatoria Difformità Fabbricati 5%	- €.	51.321,92
Totale	€.	<u>1.003.476,48</u>
Ulteriore detrazione del 30% per Affittanza	- €.	<u>301.042,94</u>
Valore Complessivo	€.	<u>702.433,54</u>

Secondo Lotto - Il Secondo Lotto (allegati 8, 12, 14 e 17) è costituito dai beni di seguito descritti:

- a) la quota di piena proprietà spettante al Signor [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13 Particella 154 della superficie di Ha. 00.67.60; Particella 515 della superficie di Ha. 00.10.50.

- b) La quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà a ciascuno spettante e così per l'intero ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particella 105 della superficie di Ha. 00.09.60.

I beni sopra descritti costituiscono un appezzamento di terreno di forma irregolare posto in Comune di San Giuliano Terme, Località Rigoli, Via De Gasperi lungo la ferrovia Pisa Lucca, della superficie complessiva di Ha. 00.87.70. L'appezzamento di terreno con le serre dista da Pisa circa Km. 9, da Lucca circa Km. 13, da San Giuliano Terme circa Km. 4, circa Km. 11 dall'entrata dell'Autostrada A11 Firenze-Pisa Nord e A 12 Genova - Rosignano Marittimo. Su tale terreno, a cui si accede dalla Via De Gasperi tramite un cancello scorrevole in metallo, insistono tre serre mobili tutte con struttura in acciaio zincato con tamponamenti laterali in parte in pannelli di plastica ondulata ed in parte in doppio film plastico, le testate delle serre sono in pannelli di plastica ondulata, la copertura è a volta ad arco in doppio film plastico. Le prime due serre, poste a sud rispetto al cancello d'ingresso, sono lunghe ciascuna circa 60 metri e sono composte rispettivamente da quattro navate e da tre navate, l'ultima serra, posta nella parte nord del terreno, ha una lunghezza di circa 50 metri ed è composta da due navate. Ogni navata ha una larghezza di circa 9 metri. La prima serra a quattro navate ha una superficie di circa mq. 2.160,00, la serra a tre navate ha una superficie di circa mq. 1.620,00 e la serra due navate ha una superficie di circa mq. 900,00. Tra la serra a quattro navate e quella a tre navate è presente una prima avanserra della superficie di circa mq. 260,00 e tra la serra a tre navate e quella a due navate è presente una seconda avanserra della superficie di circa mq. 170,00.

Tutte le serre sono dotate di bancali alti circa cm. 80,00 e di impianti di riscaldamento, di ventilazione e di irrigazione, le serre sono dotate di apertura elettrica di falda e laterale, i quadri di comando dell'impianto elettrico sono poste nelle avanserre, la pavimentazione delle serre è prevalentemente in lastre in cemento con corsia centrale di scorrimento e corsie di passaggio in testata, il resto del terreno è

coperto con telo antialghe al fine di impedire la nascita di infestanti (allegato 23).

L'acqua per l'irrigazione è prelevata da un pozzo artesiano. La pavimentazione delle avanserre è realizzata in mattonelle autobloccanti in cemento con griglie centrali per lo scorrimento delle acque. Le serre e le avanserre non sono più utilizzate da alcuni anni ma gli impianti presenti risultano tutti funzionanti e le strutture si presentano in sufficiente stato di manutenzione (allegato 23).

La superficie esterna alle serre è di circa Ha. 00,36,10 ed è caratterizzata dalla presenza di un piazzale inghiaiato posto subito dopo il cancello d'ingresso e di fronte alla serra a quattro navate. Il piazzale si prolunga restringendosi lungo il lato est della serra a quattro navate, prosegue passando davanti al lato est della prima avanserra, si prolunga davanti al lato est della serra a due navate e si conclude di fronte alla seconda avanserra.

Sul lato est e sulla testata nord della serra a due navate lo spazio esterno è ricoperto da teli ombreggianti poggiati su pali metallici appoggiati a terra. Il lato ovest della superficie esterna alle serre confinante con il Canale Demaniale dei Molini è ricoperto da essenze erbacee spontanee ed incolte.

Le serre sopra descritte sono state realizzate all'incirca all'inizio degli anni 90' come meglio specificato al punto 9) della presente perizia.

Poiché il complesso serricolo sopra descritto ha caratteristiche tali per le quali nella zona non risulta presente un mercato attivo di beni simili per cui non è stato possibile adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento comparativo. Per tale motivo, al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle strutture serricole in oggetto, è stato

adottato il criterio del più probabile costo di ricostruzione a nuovo depurato da una percentuale di deprezzamento dovuta alla vetustà ed all'obsolescenza delle strutture considerate e degli impianti e macchinari ad esse collegati. Con riferimento alla data di costruzione delle serre e delle avanserre sopra descritte risalente all'incirca all'inizio degli anni 90' ed alle tabelle economiche e tecniche esistenti, si ricava un coefficiente complessivo di deprezzamento pari a circa il 25%.

Il più probabile costo di ricostruzione delle serre è stato quindi determinato con metodo sintetico comparativo analizzando ed elaborando i costi di realizzazione di strutture di questo tipo reperibili in letteratura attraverso la consultazione di Prezzari Regionali, Prontuari, nonché attraverso il reperimento dei costi di costruzione presso venditori specializzati. Il costo di ricostruzione, determinato come sopra detto, è stato applicato all'intera struttura serricola considerando anche le avanserre in quanto trattasi di fatto di un organismo produttivo unitario.

Poiché trattasi di serre mobili che possono essere rimosse dal terreno su cui sono state realizzate in qualsiasi momento assieme agli impianti ed ai macchinari ad esse collegati, per la stima dei beni sopra detti si è proceduto a valutare separatamente le strutture serricole dal terreno su cui sono state realizzate al netto delle spese per il ripristino della superficie occupata dalle serre e di porzione del piazzale esterno, stimata in circa €. 22.000,00.

Nella fattispecie, il terreno sul quale si trovano le serre e le strutture ad esse connesse (avanserre di collegamento) (costituito da tre Particelle con diversa destinazione catastale: seminativo e seminativo arborato) si

assimila ad un seminativo irriguo di buone caratteristiche generali vista la buona disposizione e la presenza di acqua per l'irrigazione.

La stima dei terreni viene effettuata con il metodo sintetico in base al valore venale prendendo come riferimento i Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni della Sesta Regione Agraria della Provincia di Pisa, anno di riferimento 2013, anno di applicazione 2014, approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa ed i valori acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali. Tale metodo tiene conto inoltre dell'andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, delle loro effettive condizioni, della loro ubicazione, della conformazione dei terreni, della loro natura e della destinazione urbanistica. Si ritiene quindi equo valutare il complesso serricolo sopra descritto composto da tre serre con ulteriore piccolo spazio coperto e due avanserre in ragione di €/mq. 85,00; il terreno su cui insistono le strutture sopra dette in ragione di €/mq. 2,90 considerando anche la porzione di terreno catastalmente destinato a seminativo arborato.

Al valore delle serre come sopra determinato andrà sottratta la percentuale di deprezzamento per vetustà/obsolescenza pari a circa il 25% e le spese stimate per il ripristino del terreno. E pertanto:

Serra a Quattro Navate mq. 2.160,00x€/mq. 85,00	€.	183.600,00
Serre a Tre Navate mq. 1.620,00x€/mq. 85,00	€.	137.700,00
Serra a Due Navate mq. 900,00x€/mq. 85,00	€.	76.500,00
Piccola Serra ad Una Navata mq. 50,00x€/mq. 85,00	€.	4.250,00
Prima Avanserra mq. 260,00x€/mq. 85,00	€.	22.100,00
Seconda Avanserra mq. 170,00x€/mq. 85,00	€.	14.450,00
Totale	€.	<u>402.050,00</u>

Percentuale di Deprezzamento per Vetustà/Obsolescenza 25% - €. 100.512,50

Totale €. 301.537,50

Spese per Ripristino Terreno - €. 22.000,00

Totale €. 279.537,50

Terreno mq. 8.770,00x€/mq. 2,90 €. 25.433,00

Totale Complessivo €. 304.970,50

Terzo Lotto - Il Terzo Lotto (allegati 7, 10, 16 e 20) è costituito dai beni di seguito descritti:

- fabbricato abitativo tipo villetta indipendente posto in Comune di San Giuliano Terme Via Alcide De Gasperi n. 3/A, disposto su due Piani, con al Piano Terra della superficie di circa mq. 128,00 lordi, loggiato della superficie di circa mq. 66,00 lordi, ingresso in soggiorno-sala da pranzo, locale studio, cucina, disimpegno, antibagno, bagno e lavanderia, dalla cucina si accede ad spazio esterno coperto da tettoia della superficie di circa mq. 82,00 lordi, al Piano Primo della superficie di circa mq. 143,00 lordi, disimpegno notte, tre camere di cui due con locali armadi, un bagno, un locale archivio ed uno studio. Il Piano Terreno ed il Piano Primo sono collegati da una scala interna. Dal loggiato si accede tramite piccola scala in muratura ad una zona deposito-magazzino della superficie di circa mq. 35,00 lordi (comprensiva del vano scala) posta al Piano Seminterrato. Il fabbricato abitativo, a cui si accede da una strada privata, è circondato da un ampio resede esclusivo destinato a giardino della superficie di circa Ha. 00,11,90 (al netto della superficie del fabbricato su di esso presente) con barbecue in muratura.

Il tutto rappresentato al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 694, Categoria: A/7, Classe: Unica, Consistenza: Vani

10, Rendita Catastale Proposta: €. 2.194,94, Via Alcide De Gasperi n. 3/A, Piano S1-Terra-1 e Particella 695, Categoria: A/4, Classe: 1, Consistenza: Vani I, Piano: T, Rendita: €. 72,05 il fabbricato abitativo, Foglio 13, Particella 572 di Ha. 00.03.15, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 2, R.D. €. 1,79, R.A. €. 0,81 e Particella 573 di Ha. 00.02.45, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 2, R.D. €. 1,39, R.A. €. 0,63 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme (allegati 7 e 10) porzione della strada di accesso al fabbricato abitativo (la restante porzione della strada di accesso è costituita dalle seguenti Particelle non facenti parte dei beni pignorati: Particella 575 di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] su cui insiste una servitù di passo a favore dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] (si veda punto - 6) della presente perizia) (allegato 16) e dalle Particelle 439 di proprietà del Signori [REDACTED] e 469 di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] (allegato 16)

Si accede al fabbricato dalla Via De Gasperi percorrendo una strada di accesso privata (allegato 23) con cancello carrabile automatico con doppia anta in ferro. La strada in oggetto, oltre che al fabbricato sopra detto, consente l'accesso anche ad altre proprietà. Il fabbricato abitativo dista da Pisa circa Km. 9, da Lucca circa Km. 13, da San Giuliano Terme circa Km. 4, circa Km. 11 dall'entrata dell'Autostrada A11 Firenze-Pisa Nord e A 12 Genova - Rosignano Marittimo.

Il fabbricato è stato realizzato su fondazioni continue in calcestruzzo dirette nel terreno, le pareti perimetrali sono in elementi in laterizio intonacati sia internamente che all'esterno. Le superfici esterne sono interamente tinteggiate, gli elementi di rifinitura (davanzali, cornici, soglie, ecc.) sono

realizzate in cotto e pietra serena. I solai sono in travetti e pignatte. Al di Sotto del solaio di calpestio posto al Piano Terra è stata realizzata una camera areata ed un locale ad uso deposito-magazzino cui si accede tramite una scala in muratura posta nel loggiato. Gli infissi (finestre, porte, imposte, ecc.) sono in legno con vetro-camera. Il piano di calpestio del loggiato è realizzato con mattonelle in cotto. I tetti sono a falde inclinate impermeabilizzate e coibentate. Il manto di copertura è stato realizzato in tegoli e coppi con scossoline, converse, canali di gronda e pluviali sono in rame. Il loggiato, che si estende sui fronti ovest, nord ed est del fabbricato, è in parte chiuso sui lati nord ed est con serramenti in ferro e vetro, la tettoia sul retro del fabbricato è in legno poggiate su colonne in muratura di mattoni a vista con copertura in canniccio e materiale plastico.

I pavimenti interni sono in cotto, l'impianto elettrico è sotto traccia e funzionante, l'impianto di riscaldamento è assicurato da una caldaia alimentata a metano che si trova nel locale lavanderia posto al Piano Terra, gli elementi radianti sono in alluminio, è presente anche un impianto di climatizzazione con condizionatori tipo split con unità esterne. L'impianto idrico è collegato all'acquedotto comunale, il pavimento dei bagni è in gres porcellanato con rivestimenti in piastrelle di porcellana, i sanitari sono in ceramica. Nel bagno posto al Piano Terra è presente una doccia, nel bagno posto al Piano Primo è invece presente una vasca. Il resede è caratterizzato dalla presenza di un area pavimentata in cotto posta di fronte all'accesso del fabbricato con aiola centrale, tale pavimentazione si estende poi sotto forma di marciapiede su tutti i lati del fabbricato, da una pavimentazione in mattonelle di pietra posta sul retro del fabbricato e sulla quale poggiano i pilastri della

tettoia e da un giardino costituito da un'ampia superficie ricoperta da un prato sul quale si trovano anche alcune piante di specie arboree ed arbustive di varia natura ed un barbecue in muratura (allegato 23).

Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

La stima del bene viene effettuata con il metodo sintetico comparativo in base al valore venale unitario e prendendo come riferimento i valori della "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" di cui all'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Pisa riferiti al primo semestre dell'anno 2015 ed al Comune di San Giuliano Terme, i valori di cui al Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. riferiti alla Provincia di Pisa, nonché i valori acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali. Tale metodo tiene conto inoltre dell'andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, del loro stato di conservazione e manutenzione, dell'anno di costruzione, delle loro effettive condizioni, della loro ubicazione e che il valore dei fabbricati è rapportato alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Si ritiene quindi equo valutare l'abitazione posta al Piano Prima ed al Piano Terra in ragione di €/mq. 1.800,00, il magazzino posto al Piano Interrato in ragione di €/mq. 900,00, il loggiato in ragione di €. 630,00, la tettoia in ragione di €. 450,00, il resede esclusivo in ragione di €/mq. 55,00 comprensivo delle Particelle costituenti porzione della strada di accesso al fabbricato abitativo e del barbecue. Al valore del fabbricato abitativo si ritiene di applicare un deprezzamento del valore del bene pari al 6% per la sanatoria delle difformità riscontrate e per mettere in ripristino le opere eventualmente non sanabili come meglio specificato al punto 9) della presente Perizia.

Al valore complessivo del bene si ritiene equo applicare una riduzione del 30% per tenere conto della minore appetibilità dei beni determinata dal fatto che sono gravati da un contratto di locazione ultranovennale tra i Signori [REDACTED] e [REDACTED] con la [REDACTED]

[REDACTED] stipulato a San Miniato in data 30 Maggio 2012, Registrato a San Miniato in data 04 Giugno 2012 al n. 1247, Serie 1T e trascritto a Pisa in data 05 Giugno 2012 al n. 6422 del Registro Particolare (allegato 2).

La durata del contratto, in deroga all'art. 22 della L. 203/82, è concordata e fissata in anni 16 (sedici) con decorrenza dal 01 OTTOBRE 2012 e terminerà il 30 SETTEMBRE 2028 senza necessità di disdetta, in deroga all'art. 4 della L. 203/82, restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga. E pertanto:

- 1) Abitazione Piano Terra mq. 128,00x€/mq. 1.800,00	€	230.400,00
- 2) Magazzino P. Seminterrato mq. 35,00x€/mq. 900,00	€	31.500,00
- 3) Loggiato mq. 66,00x€/mq. 630,00	€.	41.580,00
- 4) Tettoia mq. 82,00x€/mq. 450,00	€.	36.900,00
- 5) Abitazione P. 1° mq. 143,00x€/mq. 1.800,00	€.	257.400,00
- 6) Resede con Porzione di Strada mq. 1.190x€/mq. 55,00	€.	65.450,00

Totale Fabbricato €. 663.230,00

Detrazione per Sanatoria Difformità Fabbricati 6% - €.

33.976,80

Totale €. 629.253,20

Ulteriore detrazione del 30% per Affittanza - €.

188.775,96

Valore Complessivo €. 440.477,24

Quarto Lotto - Il Quarto Lotto è costituito dai beni di seguito descritti (allegati 9, 11, 13, 15, 18, e 21):

Il secondo corpo serricolo si trova sul lato sud-est del resede ed è composto da una seconda serra della superficie di circa mq. 21.010,00 lordi anch'essa composta da dieci navate adiacente alla precedente collegata funzionalmente per quanto riguarda la dotazione di impianti con la serra di cui al primo corpo.

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 767, Sub. 4, Categoria: D/10, Rendita Catastale: E. 25.330,00.

Le serre e le avanserre sopra dette, funzionalmente collegate tra di loro, sono realizzate con una struttura verticale in acciaio zincato poggiante su plinti di cemento armato interrati con copertura realizzata con capriate a traliccio sempre in acciaio zincato, dotate di sportelli apribili due per navata azionati automaticamente. Le tamponature verticali e di copertura sono in vetro temperato (caratterizzato da una maggiore resistenza a rotture e dal vantaggio di frantumarsi in piccoli pezzi non taglienti) ad eccezione delle avanserre la cui copertura è tamponata con pannelli del tipo sandwich in lamiera grecata doppia con coibentazione interna.

Le serre sono dotati di pannelli verticali delle testate e delle coperture provvisti di chiusure automatizzate con lo scopo di regolare l'aerazione naturale e di schermi anti piccione. Inoltre la serra posta a Nord-Ovest è dotata di tessuto ombreggiante posto in orizzontale all'interno della serra stessa all'incirca all'altezza della gronda. L'ombreggiante svolge la funzione di coibentante in inverno ed in estate consentendo di ridurre il volume da riscaldare della serra, a tutto vantaggio del contenimento dei consumi energetici.

I pavimenti, i camminamenti e le corsie di servizio sono in calcestruzzo armato vibrato con porzioni dotate di finitura superficiale del tipo industriale.

L'impianto di riscaldamento, alimentato da due caldaie a gas metano poste nella centrale termica in muratura che si trova nell'avanserra localizzata tra i due copri di serra, è di due tipi: tipo basale provvisto di tubazioni superficiali in polietilene stesi su telo anti alghe presente soltanto nella serra posta a Nord-Ovest e del tipo aereo caratterizzato dalla presenza di doppi circolatori d'aria del tipo fan-jets posti in ogni navata.

La serra posta a Nord-Ovest è inoltre dotata in tutte le navate di bancali realizzati in tubolare e lamiere zincati che hanno la funzione di contenere vasi o substrati per la produzione.

L'avanserra posta a Nord-Ovest è provvista di tre bocche di carico con portoni sezionali automatici a scorrimento interno verso l'alto e rampa di carico in calcestruzzo e vi si trovano i locali uffici della superficie di circa mq. 198,60 lordi con sala riunione, portineria e con i w.c. realizzati in materiale prefabbricato completi di porte e vetrate e le celle frigo.

L'avanserra posta tra le due serre principali è dotata di una tettoia a Nord e di una tettoia a Sud quest'ultima con due bocche di carico con portoni sezionali automatici a scorrimento interno verso l'alto e rampa di carico in calcestruzzo armato. All'interno di questa avanserra si trova una prima struttura con pareti in bozze cementizie all'interno della quale è posto un primo gruppo di servizi igienici completi di pavimento e rivestimento in mattonelle, sanitari, rubinetterie, porte a soffietto in materiale plastico, il tutto funzionante e completo, un locale adibito ad officina con soprastante soppalco utilizzato come deposito a cui si accede tramite una scala in ferro, la centrale termica e la centrale d'irrigazione.

Sempre in questa avanserra si trovano, sul fronte opposto rispetto alla precedente, una seconda struttura in bozze al cui interno è collocato il

secondo gruppo di servizi igienici ancora da completare nelle finiture, una terza piccola struttura in cartongesso, le celle di germinazione e le celle sementi. Il complesso serricolo composto da serre ed avanserre è dotato di impianti elettrici, illuminanti, idraulici e termici funzionali all'attività svolta.

Si fa presente che l'intera copertura delle due strutture destinate ad avanserra hanno una identificazione catastale autonoma: la prima è identificata al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 767, Sub. 8, Categoria: Lastricato Solare, la seconda è identificata al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 767, Sub. 7, Categoria: Lastricato Solare, (allegati 11 e 21).

Sul lato nord della prima avanserra posta a Nord-Ovest sopra descritta ed in adiacenza al primo corpo serricolo si trova un fabbricato disposto su due Piani destinato a centro direzionale (con al Piano Terra locali da adibire a laboratori, spogliatoi, mensa, ufficio produzione, w.c. ed area da destinare a corte interna e al Piano Primo locali da adibire ad uffici, archivio, w.c. e superficie da destinare a giardino pensile) ancora in corso di costruzione della superficie di circa mq. 880,70 lordi il Piano Terra e corte interna di circa mq. 104,54 e di circa mq. 768,00 lordi il Piano Primo con spazio da adibire a giardino pensile di circa mq. 112,70 lordi. Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 767, Sub. 2, Categoria: in Corso di Costruzione, Senza Rendita. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato con pareriti esterne in pannelli prefabbricati in calcestruzzo precompresso, il fabbricato è per la maggior parte privo di infissi, manca delle tamponature interne e di tutti gli impianti (elettrico, idrico, ecc.), mentre sono presenti i solai, le scale di accesso al Primo Piano e la copertura. Complessivamente lo stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato sopra descritto, nonostante che si trovi allo

stato grezzo da alcuni anni senza che siano stati effettuati interventi conservativi di alcun genere, può definirsi sufficiente (allegati 21 e 23).

Il complesso serricolo con le avanserre ed il fabbricato destinato a centro direzionale in corso di costruzione è corredato da un ampio resede della superficie complessiva di circa Ha. 04.08.87 (al netto della superficie dei fabbricati che si trovano su di esso) comune alle strutture su di esso presenti caratterizzato dalla presenza di un ampio piazzale inghiaiato e stabilizzato della superficie di circa Ha. 01.58.87 destinato in parte a parcheggio ed a spazio di manovra dei mezzi adibiti al cario e allo scarico ed in parte a viabilità interna e di accesso alle strutture con un piccolo boschetto costituito da essenze arboree di varia natura posto sul lato nord-est. Sul lato sud e su parte del lato est del resede è presente un'ampia porzione della superficie di circa Ha. 02.50.00 piantumata con colture arboree specializzate (actinidia altrimenti conosciuta come "kiwi") destinate a frutteto disposte a filari. Si fa presente che le colture sopra dette sono condotte dal Signor [REDACTED] con contratto di comodato stipulato in data 01 Novembre 2004 (allegati 4 e 23).

Si accede al complesso serricolo dalla Via Filippo Turati attraverso un cancello carrabile automatico a doppia anta in metallo incardinato su due colonne in muratura facenti parte di una recinzione sempre in muratura limitata alla zona di accesso.

Il complesso serricolo dista da Pisa circa Km. 7 e circa Km. 5,4 dall'entrata dell'Autostrada A11 Firenze-Pisa Nord e A12 Genova - Rosignano Marittimo.

Sul resede sopra descritto si trovano le due cabine elettriche di trasformazione identificate al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particelle 728 della superficie di circa mq. 15,60 lordi e 767, Sub. 6 della superficie di circa mq. 15,36 lordi (allegati 11 e 21) che forniscono l'energia elettrica all'impianto serricolo, le cisterne di raccolta delle acque meteoriche con relative

tettoie di protezione e le pompe di sollevamento dell'autoclave anch'esse dotate di tettoia, il tutto funzionale all'attività svolta nel complesso serricolo.

Il complesso serricolo sopra descritto ha caratteristiche tali per le quali nella zona non risulta presente un mercato attivo di beni simili per cui non è stato possibile adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento comparativo in particolar modo per le serre. Per tale motivo, al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle serre in oggetto, è stato adottato il criterio del più probabile costo di ricostruzione a nuovo depurato da una percentuale di deprezzamento dovuta alla vetustà ed all'obsolescenza delle strutture considerate e degli impianti e macchinari ad esse collegati. Con riferimento alla data di costruzione delle serre sopra descritte iniziata all'incirca nell'anno 2006 e terminata all'incirca nell'anno 2011 ed alle tabelle economiche e tecniche esistenti, si ricava un coefficiente medio di deprezzamento complessivo pari a circa il 5%.

Il più probabile costo di ricostruzione delle serre è stato quindi determinato con metodo sintetico comparativo analizzando ed elaborando i costi di realizzazione di strutture di questo tipo reperibili in letteratura attraverso la consultazione di Prezzari Regionali, Prontuari, computi metrici, nonché attraverso il reperimento dei costi di costruzione presso venditori specializzati.

Il costo di ricostruzione, determinato come sopra detto, è stato applicato all'intera superficie coperta del complesso serricolo comprese le avanserre in quanto trattasi di fatto di un organismo produttivo unitario considerando, nella determinazione di tale valore, che le varie strutture serricole presenti (due serre principali e due avanserre), pur facendo parte strutturalmente dell'intero ciclo produttivo, presentano alcune differenze (superfici, dotazioni, presenza di strutture interne, ecc.).

Per quanto riguarda il fabbricato disposto su due Piani destinato a centro direzionale ancora in corso di costruzione posto sul lato nord della prima avanserra sopra descritta ed in adiacenza al primo copro serricolo, rappresenta anche in questo caso un bene che ha caratteristiche tali per le quali nella zona non risulta presente un mercato attivo di beni simili. Per tale motivo, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si procederà applicando come parametro un prezzo medio unitario della superficie lorda pari ad €/mq. 1.100,00 riferito alla tipologia "uffici" costruiti nella zona Colignola-Pappiana-Metato del Comune di San Giuliano Terme. Per la determinazione di tale valore si prendono come riferimento i valori della "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" di cui all'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Pisa riferiti al primo semestre dell'anno 2015 e al Comune di San Giuliano Terme, i valori di cui al Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. riferiti sempre al Comune di San Giuliano Terme ed i valori acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali. Poiché il fabbricato ad uso centro direzionale è in corso di costruzione si stima, in base a quanto è stato eseguito fino ad oggi, che sia stata realizzata all'incirca la metà dell'opera prevista corrispondente ad una percentuale che si valuta attorno a circa il cinquanta per cento (50%).

Per quanto riguarda la stima del terreno con frutteto di actinidia e del piazzale circostante al complesso serricolo la valutazione viene effettuata con il metodo sintetico-comparativo in base al valore venale e prendendo come riferimento i Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni della Sesta Regione Agraria della Provincia di Pisa, anno di riferimento 2013, anno di applicazione 2014, approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa nonché i valori acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali. Nella determinazione del valore di mercato dei beni sopra detti si tiene conto

inoltre dell'andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, del loro stato di conservazione e manutenzione, delle loro effettive condizioni, della loro ubicazione, della conformazione dei terreni, della loro natura e della destinazione urbanistica e che il valore del fabbricato è rapportato alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature.

Si ritiene quindi equo valutare le serre e le avanserre (comprensive delle coperture destinate a lastricato solare) in ragione di €/mq. 146,00, il fabbricato destinato a centro direzionale in corso di costruzione comprensivo di corte interna in ragione di €/mq. 550,00, lo spazio da adibire a giardino pensile in ragione di €/mq. 275,00, il piazzale adibito a parcheggio e mobilitazione mezzi comprensivo delle strutture su di esso presenti (due cabine elettriche di trasformazione, le cisterne di raccolta delle acque meteoriche con relative tettoia di protezione e le pompe di sollevamento dell'autoclave anch'esse dotate di tettoia) e del piccolo boschetto in ragione di €/mq. 4,40, il frutteto di actinidia in ragione di €/mq. 2,60.

I valori relativi alle serre sopra dette e comprensivo del valore del suolo su cui si trovano e degli impianti di cui sono dotate.

Al valore delle serre come sopra determinato andrà sottratta la percentuale di deprezzamento per vetustà/obsolescenza pari a circa il 5%.

Al valore del complesso serricolo (serre più centro direzionale in corso di costruzione) si ritiene di applicare un deprezzamento del valore del bene pari al 5% per la sanatoria delle difformità riscontrate, per mettere in ripristino le opere eventualmente non sanabili come meglio specificato al punto - 9) della presente Perizia e per la presenza di alcune servitù (punto - 6) della presente Perizia).

Al valore complessivo del fondo (fabbricati più terreni) si ritiene equo applicare una riduzione del 35% per tenere conto della minore appetibilità dei

beni determinata dal fatto che sono gravati da un contratto di locazione ultranovennale tra i Signori [REDACTED] e [REDACTED] con la [REDACTED], trascritto a Pisa in data 05 Giugno 2012 ai nn. 8801/6423; la durata del contratto, in deroga all'art. 22 della L. 203/82, è concordata e fissata in anni 16 (sedici) con decorrenza dal 01 OTTOBRE 2012 e terminerà il 30 SETTEMBRE 2028 senza necessità di disdetta, in deroga all'art. 4 della L. 203/82, restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga (allegato 2) e da un Contratto di Comodato stipulato in data 01 Novembre 2004 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13 Giugno 2007 al n. 3570, Serie 3 con cui i Signori [REDACTED] e [REDACTED] concedono per le loro rispettive parti al Signor [REDACTED], a titolo di comodato, ai sensi degli artt. 1803 e seguenti del C.C., ad uso agricolo un appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.500 circa facente parte di una maggior superficie rappresentata dalla Particella n. 286 del Foglio 36 (allo stato attuale Particella 767, Sub. 5 - Bene Comune non Censibile sempre del foglio 36), posta in Arena Metato (allegato 4). La durata del contratto è a tempo indeterminato e potrà essere rescinto dal Comodante ai sensi dell'art 1810 del Codice Civile. Tale contratto è stato trasferito, secondo i termini e le condizioni originarie, alla società [REDACTED] (allegato 4).

Su tale porzione di terreno viene coltivato un frutteto di actinidia (altrimenti conosciuta come "kiwi") disposto a filari di circa Ha. 02.50.00. E pertanto:

1° Serra mq. 21.504,00x€./mq. 146,00	€ 3.139.584,00
1° Avanserra mq. 3.168,00x€./mq. 146,00	€ 462.528,00
2° Avanserra mq. 6.048,00 x€./mq. 146,00	€ 883.008,00

Terzo Lotto - In merito alle pratiche catastali eseguite per procedere all'accampionamento del fabbricato abitativo di cui al Terzo Lotto si rimanda a quanto meglio specificato al precedente punto 4) della presente Perizia.

Quarto Lotto - I beni risultano già individuati al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme;

b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo dagli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;

Primo Lotto, Secondo Lotto, Terzo Lotto e Quarto Lotto - Non sono necessari frazionamenti. Si precisa che, come meglio specificato al punto 9) della presente Perizia, per la eventuale sanatoria della tettoia per ricovero auto con un ripostiglio posteriore realizzata senza le necessarie autorizzazioni in quanto trattasi di ricovero auto posto sulla Particella 693, facente parte dei beni di cui al Primo Lotto, ma raggiungibile soltanto dalla strada di accesso al fabbricato abitativo di cui al Terzo Lotto, si ritiene che si debba procedere al frazionamento catastale dalla porzione della Particella 693 su cui insiste il manufatto e all'accatastamento come unità immobiliare adibita a ricovero auto e procedere contestualmente alla richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014, sempre che sia accertata in sede di sanatoria la doppia conformità alla documentazione urbanistico-edilizia comunale al momento della realizzazione delle opere difformi ed al momento della presentazione al Comune della sanatoria stessa;

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

Primo Lotto, Secondo Lotto, Terzo Lotto e Quarto Lotto - Tutti i beni sono regolarmente intestati agli esecutati (si veda Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa -

ASTE
lazione Notarile
GIUDIZIARIE.it

che la stessa è incomplet.

Il sottoscritto ha acquisito

3^o Lotto (allegato 10), Visure

ASTE
manufatti e delle
GIUDIZIARIE.it

Regionale Scala 1:5.000
dell'Estratto Carta Tecnica
alle Foto Aeree - 1° e 2° e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in forma Word per Windows Microsoft)".

L'originale della perizia è stato predisposto e depositato in Cancelleria Telematica nei tempi stabiliti.

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

Il Codice Fiscale del Signor [REDACTED] è il seguente: [REDACTED]; il Codice Fiscale della Signora [REDACTED] è il seguente: [REDACTED]; il Codice Fiscale del Signor [REDACTED] è il seguente: [REDACTED]; il Codice Fiscale della Signora [REDACTED] è il seguente: [REDACTED]

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

In data 09 Ottobre 2014, in data 12 Febbraio 2015, in data 14 Luglio 2015 ed in data 13 Ottobre 2015 sono state avanzate istanze di proroga del termine di deposito della perizia (si veda fascicolo telematico).

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

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

Primo Lotto - Il Complesso di sei serre a due navate, una serra a tre navate, un capannone con struttura in acciaio composto da tre navate ad

uso uffici e magazzino con all'interno celle per la germinazione, sono dotati di impianto di riscaldamento e di impianti elettrici, illuminanti, idraulici e termici funzionali alle attività svolte. Si fa presente che non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità relative ai suddetti impianti.

I fabbricati sopra detti in quanto trattasi di immobili riscaldati per esigenze del processo produttivo ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005, come modificato dal DL. 63/2013 convertito nella Legge n. 90 del 03 Agosto 2013 non sono soggetti a certificazione energetica.

Il manufatto in lamiera metallica adibito in parte ad officina ed in parte ospita un locale tecnico dove si trovano i macchinari che servono per la gestione degli impianti d'irrigazione e di fertirrigazione delle serre è dotato di impianti elettrici ed idraulici adeguati alle attività svolte ed è privo di impianti di riscaldamento.

Si fa presente che non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità relative ai suddetti impianti.

Poiché trattasi di fabbricato agricolo non residenziale, sprovvisto di impianto di climatizzazione ai sensi della Legge n. 90 del 03 Agosto 2013 non è soggetto a certificazione energetica.

Secondo Lotto - Il complesso serricolo composto da serre ed avanserre mobili è dotato di impianti elettrici, illuminanti, idraulici e termici funzionali all'attività svolta. Si fa presente che non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità relative ai suddetti impianti.

In quanto trattasi di immobili riscaldati per esigenze del processo produttivo ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito nella Legge n. 90 del 03 Agosto 2013 non è soggetto a certificazione energetica.

Terzo Lotto - Il fabbricato abitativo è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano ed elementi radianti in alluminio, impianto t.v., impianto telefonico, impianto idrico-sanitario, impianto di climatizzazione con condizionatori tipo split con unità esterne.

L'impianto elettrico, quello idrico-sanitario e quello di riscaldamento, si ritiene che siano stati realizzati al momento della costruzione dell'abitazione.

Non risultano presenti le certificazioni di conformità relative ai suddetti impianti e neppure l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. 192/05 così come modificato dal dal D.Lgs. 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Si fa presente che ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del D.Lgs. 192/05, come modificato dal DL 63/2013 convertito nella Legge n. 90 del 03 Agosto 2013, al momento del passaggio di proprietà l'Attestato di Prestazione Energetica dovrà essere allegato all'atto di vendita.

Quarto Lotto - Il complesso serricolo composto da serre ed avanserre è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da due caldaie a gas metano poste nella centrale termica in muratura che si trova nell'avanserra localizzata tra i due copri di serra e di impianti elettrici, illuminanti, idraulici e termici funzionali all'attività svolta.

All'attestazione di Agibilità depositata al Comune di San Giuliano Terme in data 09 Dicembre 2011, Protocollo Generale n. 47259 risultano allegate le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte relativa all'impianto idrico sanitario completo rilasciata dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte relativa all'impianto elettrico per il riscaldamento, ombreggiamento, ventilazione, illuminazione, irrigazione e prese di corrente a servizio di un complesso serricolo per una superficie di mq. 30.720. La suddetta certificazione è stata rilasciata dalla ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED]

- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte relativa all'impianto elettrico per riscaldamento aereo, riscaldamento a terra, ventilazione con sportello tipo "rool-bar", illuminazione e regolazione computerizzata, a servizio di un complesso serricolo tipo "SFC" per una superficie di mq. 21.197. La suddetta certificazione è stata rilasciata alla ditta [REDACTED]

Nonché è stata reperita (consegnata al sottoscritto dal Signor [REDACTED]) la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte relativa impianto elettrico di ventilazione con gli sportelli di colmo, a servizio di un complesso serricolo tipo "SFC" per una superficie di mq. 21.197,00. La suddetta certificazione è stata rilasciata alla ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED]

Il complesso serricolo in quanto trattasi di immobili riscaldati per esigenze del processo produttivo ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito nella Legge n. 90 del 03 Agosto 2013 non è soggetto a certificazione energetica.

Il fabbricato disposto su due Piani destinato a centro direzionale (con al Piano Terra locali da adibire a laboratori, spogliatoi, mensa, ufficio produzione, w.c.) ed area da destinare a corte interna e al Piano Primo locali da adibire ad uffici;

archivio, w.c. e superficie da destinare a giardino pensile) ancora in corso di costruzione è privo di impianti.

Il fabbricato destinato a centro direzionale in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito nella Legge n. 90 del 03 Agosto 2013 non è soggetto a certificazione energetica.

Pisa, 22 Dicembre 2015

IL C.T.U.

Dott. Alessandro Pucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it