

Ing. Maurizio Pieve
Via di Mezzo Nord, 419
56021 Cascina
Tel. 050/773163

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISA (R.E. 79/14)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro



Complesso industriale con più corpi di fabbrica in Santa Maria a Monte,
Via Provinciale Francesca Sud, 560, loc. Montecalvoli
Piena proprietà per l'intero-Lotto Unico

PERIZIA ESTIMATIVA

Cascina, 23.01.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. MAURIZIO PIEVE
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 2092 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

TRIBUNALE DI PISA (R.E. 79/14)
ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ing. Maurizio PIEVE, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. Giovanni ZUCCONI

Nella procedura indicata la S.V. Ill.ma nominava CTU per la valutazione degli immobili il sottoscritto ing. Maurizio PIEVE, che prestava il giuramento di rito in data 07.11.2014 ed iniziava le operazioni peritali il giorno stesso.

L'oggetto della presente relazione è costituito dalla descrizione dello svolgimento dell'incarico, dei dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare), e presso il Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Santa Maria a Monte, nonché dalla determinazione del valore degli immobili e dall'elenco delle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

A premessa della relazione, si fa rilevare che le quote di pignoramento spettanti ai singoli esecutati sono state attribuite erroneamente nella misura di 1/4 (un quarto) a ciascuno dei quattro, essendo invece derivanti dalla successione in morte del dante causa, sì che, come desumibile dall'esame della documentazione catastale, ed anche già rilevato nel certificato notarile in atti, ed in forza di tale successione di cui si allega la nota di trascrizione, le quote sono da intendersi per 2/9 (due noni) ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED] mentre i restanti 3/9 (tre noni) sono da attribuire a [REDACTED]. Si precisa, ad ogni buon conto, che la stima è

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
pag. 1
R.E. n. 79/14

stata effettuata considerando che il bene è pignorato per una somma di quote
che ha per totale l'intero, ancorché attribuite singolarmente in modo errato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 1:

Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare comunicazione per lettera raccomandata con avviso di ricevimento (rispettivamente n. 14936436179-4, n. 14936436791-7, n. 14544461387-4 e RA 589002131IT, del 10.11.2014) agli esecutati, presso le rispettive residenze, e per posta elettronica al creditore procedente (il 14.11.2014 al legale rappresentante, avv. [REDACTED]), dell'incarico ricevuto, nonché della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ovvero il **05.12.2014** alle ore **9.00** presso l'immobile oggetto di esecuzione, in via provinciale Francesca Sud, nel comune di Santa Maria a Monte, loc. Montecalvoli, con l'esplicita richiesta agli esecutati di consentire la visita dell'immobile e di avvertire eventuali occupanti al medesimo scopo (all. 12).

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.;

Non è stato necessario avvertire il creditore procedente poiché in data **19.12.2014** alle ore **9.00** circa (a seguito di accordi con gli esecutati per il differimento di due settimane dell'appuntamento per il sopralluogo a causa di motivi contingenti), il sottoscritto ha dato regolarmente inizio alle operazioni peritali accedendo all'immobile posto in **Santa Maria a Monte (PI)**, in **Via prov. Francesca Sud, 560, loc. Montecalvoli**, in presenza di Tantussi Alessandro, esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Sulla base della documentazione ipo-catastale agli atti, ed in particolare del certificato notarile del dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 22.04.2014 (all. 1), il bene da periziare risulta intestato nel CF del comune di Santa Maria a Monte (PI) a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], pieno proprietario per la quota di 2/9 (due noni), a [REDACTED] nata a [REDACTED], piena proprietaria per la quota di 2/9 (due noni), a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], piena proprietaria per la quota di 2/9 (due noni) e a [REDACTED], nata a [REDACTED], piena proprietaria per la quota di 3/9 (tre noni):

– un'unità immobiliare ad uso opificio al **foglio 28, part. 278** (cat. D/1, rendita € 11.085,64, Indirizzo Via Francesca, piano T-1, come da variazione nel reddito in atti dal 21.02.1992, D.M. del 20.01.1990)

Il terreno su cui sorge il complesso industriale è identificato anche nel CT del Comune di Santa Maria a Monte, nel f. 28 con la part. 278 come ente urbano di mq 8200, come da variazione d'ufficio n. 2 .51/1987 in atti dal 23.04.1987. Derivante, quest'ultima, dalle originarie particelle soppresse: part. 279 di 4290 mq, part. 278 di 1300 mq, part. 514 di 1310 mq e part. 513 di 1300 mq.

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 nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

Non si rilevano incongruenze tra quanto riportato dalla documentazione catastale e il verbale di pignoramento (all. 2), eccezion fatta per l'errata ripartizione delle quote del pignoramento che risulta essere stato effettuato per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno ai quattro esecutati, essendo in effetti le quote realmente spettanti di 2/9 (due noni) per [REDACTED], [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ e ██████████ e di 3/9 (tre noni) per ██████████ in virtù della provenienza secondo la successione in morte del dante causa, ██████████, rispettivamente padre e marito degli esecutati (all. 5). L'errata attribuzione delle quote deriva presumibilmente dall'errore originario di attribuzione delle medesime in sede di iscrizione dell'ipoteca che ha originato il titolo per la procedura esecutiva. Si osserva inoltre che nella documentazione catastale non è riportato il n. civico del bene, che in effetti è il 558-560 (il verbale di pignoramento indica il n. 560).

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 consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

I beni in oggetto sono costituiti dal seguente Lotto unico:

piena proprietà per l'intero di un complesso industriale adibito ad attività artigianale di produzione di serramenti e composto da più corpi di fabbrica, sviluppantisi in parte sul solo piano terreno ed in parte su due piani fuori terra, posto nel comune di Santa Maria a Monte, in loc. Montecalvoli, con accesso da Via Provinciale Francesca Sud al civico n. 560 e dalla via del Lungomonte, composto come segue:

- un capannone principale, formato da più corpi di fabbrica adiacenti e suddiviso in varie sezioni, per complessivi mq 3394 lordi circa, di cui 25 mq lordi circa adibiti a magazzino, 232 mq lordi circa adibiti a locale verniciatura, 260 mq lordi circa a locali di servizio (locale caldaia, silos, locale WC, officina, cabina di trasformazione elettrica, locale bruciatore e piccolo ufficio) e circa 2877 mq adibiti alle attività di lavorazione.
- un capannone secondario, adiacente al primo, con due parti, una adibita a magazzino principale, di mq 740 lordi circa, ed una a locale di deposito, di mq 145 lordi circa, adiacente alla prima.

- Alcune tettoie, di cui una nell'angolo nord-ovest del resede posteriore, di circa 118 mq lordi, ed alcune lungo il confine ovest del complesso edilizio, di circa 342 mq lordi.
- Completano l'insieme degli immobili una palazzina a due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) ad uso uffici, di complessivi 152 mq lordi circa, e una piccola costruzione ad uso esposizione prodotti, di circa 52 mq lordi.
- All'esterno, due piazzali: uno sul lato sud, sviluppato in parte all'esterno del perimetro dei capannoni ed in parte in un'area chiusa su tre lati; l'altro verso l'estremità nord, circondato da due capannoni e dal muro di confine nord. Infine, lungo il confine nord-est resede con marciapiede, e a nord-ovest resede lungo il muro perimetrale del piazzale, all'esterno di esso. L'estensione complessiva delle aree scoperte suddette è di circa 3215 mq.

Nel C.F. del comune di Santa Maria a Monte (PI), l'insieme dei beni descritti è individuato (all. 6) nel f. 28 con la part. 278 (cat. D/1, rendita € 11.085,64, Indirizzo Via Francesca piano T-1, come da variazione nel reddito in atti dal 21.02.1992 D.M. del 20.01.1990 e precedente fusione del 18.03.1987, n. 790/1987 in atti dal 18.04.1991 per ampliamento-classamento). L'intera area su cui sorgono i fabbricati e i resedi è censita anche nel CT dello stesso comune (all. 7), nel f. 28 con la part. 278 (Ente urbano, di 8200 m²)

Confina con la strada provinciale SP 5, Via provinciale Francesca Sud, con via Lungomonte, con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Provenienza: il possesso risulta antecedente al ventennio, essendo pervenuto agli esecutati per effetto della successione in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], denuncia registrata a Pontedera (PI) al n. 5 vol. 682, trascritta a Pisa il 06.05.1989 al n. 4056 di part. (all. 5) Si precisa che non risultano trascritti atti di accettazione dell'eredità. A [REDACTED] il bene era pervenuto in parte (terreno corrispondente alla part. soppressa 278) per compravendita da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

a rogito notaio Galeazzo Martini del 05.07.1960, rep. 36533/3636, trascritto a Pisa il 04.08.1960 al n. 4937/3920; in parte (terreno corrispondente alla part. soppressa 279) per compravendita da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] per l'usufrutto, nata a [REDACTED] il [REDACTED], a rogito notaio Galeazzo Martini del 01.06.1959, rep. 30100, trascritto a Pisa il 02.07.1959 al n. 3153 di part.; in parte (terreno corrispondente alla part. soppressa 514) per compravendita da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], a rogito notaio Galeazzo Martini del 08.03.1962, rep. 47189, trascritto a Pisa il 10.04.1962 al n. 2263 di part; in parte (terreno corrispondente alla part. soppressa 513) per compravendita da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], a rogito notaio Galeazzo Martini del 03.10.1966, rep. 89329, trascritto a Pisa il 13.10.1966 al n. 5807 di part.

Quesito n. 6:

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

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, i beni non godono di servitù attive né risultano gravati da servitù passive.

Per quanto riguarda lo stato di occupazione, al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi, essendo decaduto¹ un contratto di affitto con il quale l'immobile era affittato alla soc. [REDACTED] già titolare dell'attività produttiva (e ferma da oltre un anno e mezzo), e di proprietà degli eseguiti.

¹ In base a quanto emerso da un'ispezione effettuata in data 05.01.2015 dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera, non risultano rinnovi successivi al 1997

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).

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni.

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 (all. 1) si rileva che nel ventennio in esame sui beni oggetto della presente perizia risultano le seguenti

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 496** di part. del **31.01.2007**, derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto notaio Giulio Dell'Antico del 29.01.2007, rep. 137101/14028, per € 1.600.000,00, di cui 800.000,00 per capitale, a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] cf [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno², e quindi

² Tali quote sono errate, come anche già rilevato nel certificato notarile, per quanto indicato in premessa riguardo alla provenienza. Le quote corrette sono da intendersi di 2/9 (due noni) ciascuno per [REDACTED] e [REDACTED] e di 3/9 (tre noni) per [REDACTED]

complessivamente per l'intero, della piena proprietà sui beni oggetto della procedura, identificati nel CF di Santa Maria a Monte (PI) nel f. 28 con la part. 278 (all. 3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 2) **Nota di trascrizione n. 3289** di part. del **29.03.2013** del **decreto di ammissione al concordato preventivo del 29.01.2013**, emesso dal Tribunale di Pisa, rep. 598, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante per la piena proprietà per l'intero (in ragione di 2/9 ciascuno a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e di 3/9 a [REDACTED]) sui beni oggetto della procedura, identificati nel CF di Santa Maria a Monte (PI) nel f. 28 con la part. 278.(all. 4)
- 3) **Nota di trascrizione n. 3610** di part. del **01.04.2014** del **verbale di pignoramento immobili** del **29.01.2014**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pisa, rep. 439, a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED]-cf [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno³, e quindi complessivamente per l'intero, della piena proprietà sui beni oggetto della procedura, identificati nel CF di Santa Maria a Monte (PI) nel f. 28 con la part. 278.(all. 2)

³ Vedasi quanto riportato nella precedente nota]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 9:

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

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Santa Maria a Monte (PI), il complesso edilizio è di vecchia costruzione, essendo la sua costruzione risalente a data antecedente il 01.09.1967. Agibilità rilasciata il 30.06.1969 (e precedentemente in data 26.03.1960).

Nel corso del sopralluogo sono emerse alcune significative difformità rispetto a quanto depositato presso il Comune di Santa Maria a Monte. In particolare, risulta pendente una domanda di concessione in sanatoria ex. L. 47/85, n. pratica 1010/1986 (all. 9), volta a sanare alcune opere, di seguito elencate, il cui rilascio non è mai stato perfezionato a causa del mancato pagamento degli oneri e della mancata produzione di documentazione richiesta dal Comune: trattasi di alcune modifiche prospettiche, dell'ampliamento del locale di deposito-verniciatura posto oltre il magazzino (cfr. foto n. 10 e n. 34), della costruzione di una tettoia sul resede anteriore (per ricovero auto, cfr. foto n. 8), della realizzazione di due tettoie in eternit sul resede posteriore (cfr. foto n. 9), della realizzazione di un locale tra il magazzino e il locale deposito-verniciatura e della realizzazione di un piccolo locale ad uso magazzino adiacente al locale verniciatura principale e compreso tra questo e il muro di confine sul lato nord. In base al riscontro effettuato presso gli uffici del servizio Edilizia Privata di Santa Maria a Monte, l'ultimo stato legittimo risulta essere quello approvato con la variante n. 1047 del 1967 (all. 8).

Oltre al pagamento degli oneri e delle oblazioni per gli abusi edilizi, con comunicazione del 13.11.2007, prot. 18361 (all. 10), inviata alla soc. [REDACTED] (al tempo esercente l'attività negli immobili oggetto della presente perizia), il Comune prescriveva l'invio di documentazione (già richiesta con precedenti note del 27.12.1989, prot. 16667 e del 04.06.1991, prot. 6209) consistente in *perizia giurata sullo stato delle opere, certificato di idoneità statica art. 35 lett. b L. 47/85 e dichiarazione conformità planimetrie catastali a quanto depositato all'Agenzia*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

del Territorio. Per l'insieme di tutte le difformità elencate, a tale data la somma degli oneri e delle oblazioni ammontava a circa € 8.000,00. Allo stato attuale, si può stimare in circa € **10.500,00** la medesima cifra aggiornata con l'aggiunta degli ulteriori interessi decorrenti da tale comunicazione e con le spese tecniche di produzione e gestione della documentazione integrativa. Di tale cifra si terrà debitamente conto nell'elaborazione della stima.

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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

La costruzione del fabbricato principale è avvenuta in forza di licenza edilizia n. 220 rilasciata il 07.07.1959⁴

In data 26.03.1960 è stata rilasciata la prima certificazione dell'agibilità; successivamente sono stati effettuati i seguenti interventi:

- 02.10.1961: licenza edilizia n. 263 per la realizzazione dell'impianto di aspirazione (e del silo) e di un ambiente per verniciatura
- 22.11.1962: licenza edilizia n. 473, per la costruzione di tettoie per ricovero attrezzi, con variante n. 93 del 18.07.1963, e relativo nulla osta del 10.10.1963
- 31.08.1967: licenza edilizia n. 918, per l'ampliamento del fabbricato, con variante n. 1047 del 18.12.1967 (all. 8, per la realizzazione del magazzino, del locale esposizione, di una tettoia ad esso adiacente, del locale verniciatura principale e del locale di deposito-verniciatura nella sezione nord del complesso edilizio, oltre il magazzino principale; in aggiunta: opere interne per la diversa distribuzione degli spazi nei locali uffici, originariamente aventi destinazione residenziale)⁵

In data 30.06.1969 è stato rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte il certificato di agibilità.

Riguardo alle opere da sanare e alla sanatoria per esse richiesta, si rimanda a

⁴ Da un esame della relativa pratica presso il Comune di Santa Maria a Monte, risulta un primo nucleo edificato preesistente anche alla prima licenza edilizia

⁵ Di questa pratica è stato rinvenuto presso i competenti uffici dell'Edilizia Privata solo lo stato finale autorizzato, da cui sono state desunte le informazioni riportate nel testo

quanto dettagliato nella risposta al precedente **quesito n. 9**.

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 attualmente di proprietà esclusiva di [REDACTED] e [REDACTED] e non sono gravati da usufrutto. Al momento del sopralluogo risultavano occupati da alcuni macchinari, automezzi e materiale produttivo (semilavorati e prodotti finiti) di proprietà della soc. [REDACTED] non più in attività da oltre un anno e mezzo.
- b) Trattasi di un capannone realizzato in diversi tempi e con diversi corpi di fabbrica di forma rettangolare o poco differente, adiacenti tra loro, a formare un complesso sviluppato in lunghezza lungo la direzione sud-nord e con larghezza variabile. Nel capannone principale sono individuabili un'area di circa 2877 mq lordi adibita alle attività di lavorazione, una parte centrale con locali di servizio per circa 260 mq lordi (locale centrale termica, locale bruciatore, silos, locale WC, officina, locale cabina di trasformazione elettrica e piccolo ufficio), ed una parte terminale di circa 232 mq lordi adibiti a locale verniciatura; all'estremità nord-est del fabbricato, in aderenza al capannone, piccolo locale magazzino, con altezza inferiore a 2 m, di circa 25 mq lordi; in aderenza sul lato ovest del capannone appena descritto, in due corpi di fabbrica separati, un magazzino di circa 740 mq lordi ed un locale di deposito di circa 145 mq lordi; a seguire, sul lato nord del deposito, una tettoia sviluppata nell'angolo nord-ovest del resede posteriore, per circa

118 mq lordi; sul fronte del capannone principale, in aderenza ad esso sul lato sud, palazzina di due piani fuori terra ad uso uffici di circa 152 mq lordi; in fabbricato separato, di un solo piano fuori terra, locale esposizione prodotti di circa 52 mq lordi; accanto a quest'ultimo, alcune tettoie ad uso deposito e ricovero automezzi, per un totale di circa 342 mq lordi

- c) All'esterno, due piazzali: uno sul lato sud, sviluppato da un lato fino al confine con la Via provinciale Francesca, dall'altro in uno spazio tra i capannoni; l'altro piazzale è ubicato verso l'estremità nord ed è circondato da due capannoni e dal muro di confine nord. Infine, lungo tutto il confine nord-est resede con marciapiede, e a nord-ovest resede lungo il muro perimetrale del piazzale, all'esterno di esso. L'estensione complessiva delle aree scoperte suddette è di circa 3215 mq. Il perimetro del complesso edilizio è recintato con rete metallica plastificato sul lato nord-est; sul lato nord-ovest e su quasi tutto il lato ovest il confine è costituito in parte dal muro dei fabbricati e in parte da apposito muro di recinzione in muratura di bozze o mattoni; l'accesso all'area avviene con cancello scorrevole metallico da Via Lungomonte e con ingresso con sbarra mobile dalla Via provinciale Francesca.
- d) I capannoni sono realizzati con struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e varie coperture: per il capannone principale la copertura è in gran parte con volta a botte in latero-cemento, tiranti di acciaio e manto in guaina impermeabilizzante e in parte con copponi prefabbricati in c.a.; il capannone secondario adibito a magazzino e la parte di raccordo tra il capannone principale e quello secondario hanno la struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio e copertura con copponi prefabbricati in cemento armato; il locale di deposito adiacente al magazzino principale ha la struttura portante in c.a., i tamponamenti in laterizio e la copertura in lastre di eternit; la parte adibita a locali di servizio è realizzata con struttura in muratura e copertura in parte in lamiera metallica; le tettoie hanno la struttura in metallo e la copertura in eternit, tranne una, per ricovero automezzi, che

è in lamiera; la palazzina ad uso uffici e il fabbricato ad uso mostra prodotti sono realizzati con struttura in muratura di mattoni, solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio e copertura piana con guaina impermeabilizzante. I resedi sono ricoperti con asfalto o con battuto di cemento in lastre.

- e) Finiture: pavimento industriale con elementi di cemento nei capannoni; monocottura o gres porcellanato negli uffici e nel locale mostra; al piano superiore degli uffici rivestimento in moquette; porte e portoni in metallo e finestre in metallo e vetro, esclusa la sezione uffici e mostra, in cui le porte di accesso, le porte interne e gli infissi interni sono in legno; nella palazzina uffici infissi esterni con tapparelle avvolgibili in pvc.
- f) Impianti: negli uffici impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con pompe di calore nei singoli ambienti, con funzione anche di climatizzazione estiva, oltre ad isolati radiatori alimentati da una piccola caldaia a gas; impianto idrico-sanitario, impianto telefonico; nei capannoni impianto elettrico esterno di tipo industriale, con cabina di trasformazione media-bassa tensione; piccola caldaia a gas per produzione aria calda di essiccazione nel reparto verniciatura; altre due piccole caldaie a gas ubicate all'esterno; centrale termica per lo smaltimento dei trucioli derivanti dall'attività produttiva, con relativo silo di stoccaggio, alimentato da apposito impianto di aspirazione trucioli; in qualche locale (verniciatura e locale di deposito adiacente al magazzino principale) presenti alcune unità di scambio termico alimentate ad acqua calda; impianto antincendio, con due vasche interrato. Circa lo stato dei suddetti impianti, per quelli della parte industriale si rileva la vetustà della centrale termica, la cui età risale presumibilmente all'epoca di costruzione del capannone, mentre l'impianto elettrico risulta di recente rifacimento e conforme alle norme vigenti all'epoca in cui è stato realizzato. Di altri impianti, pur regolarmente funzionanti fino all'interruzione dell'attività produttiva, non è stata garantita la regolare efficienza, essendo essi alquanto datati.
- g) Il complesso edilizio è inutilizzato da quasi due anni, secondo quanto

riferito dall'esecutato, a causa del fermo dell'attività produttiva; i manufatti ad uso produttivo si presentano in condizioni di conservazione tra il discreto (capannone principale) e il mediocre (magazzino, deposito secondario, tettoie, piccolo magazzino, locali di servizio nella sezione centrale), essendo di vecchia costruzione (circa 45-50 anni, a seconda dei corpi di fabbrica). Diverse coperture in lamiera e in eternit sono in cattive condizioni di conservazione, soprattutto quelle delle tettoie; alcuni tamponamenti mostrano segni di degrado, in particolar modo nel magazzino, dove non è presente l'intonacatura. La struttura in cemento armato, pur datata, risulta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione. All'esterno, segni di abbandono sulle facciate, che richiederebbero vari interventi conservativi e di risanamento, soprattutto per il magazzino e la parte di capannoni circostante il resede nord. Infissi in cattive condizioni di conservazione, così come le grondaie esterne, con evidenti segni di corrosione. Nei resedi, vegetazione spontanea diffusa, soprattutto in corrispondenza delle giunzioni tra gli elementi di rivestimento in cemento.

- h) Il lotto edificato, per il vigente Piano Strutturale del Comune di Santa Maria a Monte ricade nel *Sistema territoriale di Pianura, n. 2, subsistema territoriale insediativo di pianura n. 2A, UTOE n. 5 – Montecalvoli*. Per il vigente Regolamento Urbanistico rientra tra le zone Rrr, *zone di recupero a riconversione residenziale*, di cui all'art. 37 delle N.T.A. del R.U. vigente (all. 11), per la quale non risulta presentato alcun piano attuativo. Dal punto di vista logistico, il complesso edilizio si trova lungo la via provinciale Francesca (SP5), distante circa 4,5 km dal centro del comune di Santa Maria a Monte e circa 2,5 km dalla strada statale SS439 Sarzanese-Valdera. Riguardo ad arterie stradali di maggiore importanza, la distanza dallo svincolo di Montopoli della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI è di 7,5 km circa, così come quella dallo svincolo di Pontedera della medesima S. G. C.. Con riferimento alla pericolosità idro-geologica, l'intero lotto rientra tra le *aree a pericolosità idraulica media I.2, interessate da allagamenti per eventi*

compresi tra 200 e 500 anni e tra le aree a pericolosità geologica elevata (G.3)

- i) Consistenza: Sc = superficie coperta.

Le superfici riportate nel seguito sono desumibili dai grafici allegati ai progetti depositati (all. 8 e 9), dalla planimetria disponibile, dall'estratto di mappa (all. 6) e dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU.

Locali ad uso ufficio:	Sc = 152 mq
Locali mostra:	Sc = 52 mq
Capannone, corpi principali:	Sc = 3109 mq
Capannone, locali magazzino:	Sc = 910 mq
Locali caldaia e locali di servizio:	Sc = 260 mq
Tettoie:	Sc = 460 mq
Resedi:	S = 3215 mq

STIMA

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione descritta, della tipologia del fabbricato, del suo stato di manutenzione, delle finiture, del contesto e della attuale fase di contrazione del mercato immobiliare nazionale e locale, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica⁶, 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 Immobiliare⁷ (valori medi riferiti al 1° semestre 2014) e dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA⁸ disponibile.

⁶ Con riferimento al metodo di stima, pur considerando che la destinazione attuale del comparto in cui è compreso il complesso edilizio prevede il recupero con riconversione residenziale, non si ritiene di impiegare il metodo di stima a valore di trasformazione conseguente ad un piano attuativo per insediamenti residenziali per il fatto che allo stato attuale non esiste alcun progetto presentato presso il Comune di Santa Maria a Monte, sì che non è disponibile alcuna indicazione, ancorché di massima, riguardo alle superfici, alle volumetrie ed alle tipologie dei manufatti da considerare.

⁷ OMI - 1° sem. 2014 Santa Maria a Monte/Montecalvoli: capannoni tipici: 460÷760 €/m²

⁸ FIMAA - Borsino 2013, Santa Maria a Monte/Montecalvoli: Capannoni di vecchia costruzione: 450÷600 €/m²;

Pertanto il valore di mercato dei beni in oggetto risulta pari a:

	Descrizione	mq	€/m ²	V (€)
1.	Locali ad uso ufficio	152	750	114.000,00
2.	Locali mostra	52	500	26.000,00
3.	Capannone, corpi principali	3109	350	1.088.150,00
4.	Capannone, locali magazzino	910	300	273.000,00
5.	Locali caldaia e locali di servizio	260	300	78.000,00
6.	Tettoie	460	150	69.000,00
7.	Resedi	3215	35	112.525,00
	Totale			1.760.675,00

Il valore trovato, pari a € 1.760.675,00 (diconsi Euro unmilionesettecentosessantamila eicentoseventacinque/00), dovrebbe essere corretto con le spese necessarie per il rilascio della concessione in sanatoria, di cui alla risposta al **quesito n. 9**, ottenendosi pertanto il seguente valore (arrotondato), utilizzabile come base d'asta:

Lotto unico: € 1.750.000,00 (Euro unmilionesettecentocinquantamila)

Quesito n. 12:
Provveda inoltre:

- ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;
- ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa é incompleta in tutto o in parte;
- ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
- 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);
- 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) le unità immobiliari sono correttamente intestate al Catasto Fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di Santa Maria a Monte (PI).

- d) La documentazione catastale e quella ipotecaria, opportunamente integrate ed aggiornate, sono numerate ed allegate alla perizia.
- e) Sono state eseguite foto in formato digitale (all. 13, n. 36 foto)
- f) su foglio separato è riportata la descrizione sintetica richiesta del bene in oggetto (all. 17).
- g) La relazione di perizia e i principali allegati sono stati inseriti nel Fascicolo Elettronico attraverso gli appositi canali telematici abilitati.

Quesito n. 13:

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

██████████, nato a ██████████ il ██████████ CF ██████████. Coniugato dal ██████████ con ██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF ██████████; regime patrimoniale: separazione dei beni (all. 14)

██████████, nata a ██████████ il ██████████ CF ██████████. Coniugata dal ██████████ con ██████████, nato a ██████████ CF ██████████; regime patrimoniale: separazione dei beni come risultante da atto notaio Denaro di Vicopisano del 08.06.2012, rep. 29845/5767, registrato a Pontedera in data 08.06.2012 al n. 2013/IT (all. 14)

██████████ nata a ██████████ il ██████████, CF ██████████. Coniugata dal ██████████ (con matrimonio celebrato a ██████████) con ██████████ nato in ██████████ il ██████████. Dall'estratto dell'atto di matrimonio (all. 14), ██████████ del Comune di ██████████ nel quale è stato trascritto l'atto celebrato a ██████████ non risultano ulteriori indicazioni riguardo al regime patrimoniale e alla costituzione di fondi patrimoniali sui beni oggetto di esecuzione⁹.

⁹ Si precisa che le informazioni qui riportate sono quelle desunte da quanto risultante presso i competenti uffici del Comune di ██████████. Non si è ritenuto di ricercare ulteriori elementi presso il ██████████.

[redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF [redacted]
Vedova.

Quesito n. 14:

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

In data **08.01.2015** il sottoscritto ha formulato istanza per la proroga di 90 (novanta) giorni del termine di deposito della perizia, concessa dalla S.V. III.ma con provvedimento del **10.01.2015** (all. 15). Ciò è stato reso necessario perché a tale data il sottoscritto aveva presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Santa Maria a Monte, Servizio Edilizia Privata, ma non aveva ancora ricevuto comunicazioni da parte del medesimo ufficio circa la disponibilità per l'esame delle pratiche di interesse.

Quesito n. 15:

Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva 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 parte adibita ad uffici è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/2008): impianto di utilizzazione dell'energia elettrica, impianto di riscaldamento autonomo con pompe di calore, con funzione anche di climatizzazione estiva, impianto idrico-sanitario. È presente anche una piccola caldaia con alcuni radiatori. In base ai controlli effettuati nel corso dei sopralluoghi i predetti impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti e conformi alle normative in materia all'epoca della loro realizzazione. Non è stata reperita documentazione relativa alle conformità dei vari impianti.¹⁰

La parte adibita ad attività produttiva è dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico in canaletta esterna a vista, impianto idrico, impianto gas,

¹⁰ Riguardo alla prevenzione incendi, essendo l'attività al tempo praticata soggetta al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, dalle verifiche effettuate risulta soltanto un Nulla Osta Provvisorio (NOP) del 1987, n. 11540, non trasformato in CPI ed oggi privo di validità.

impianto aria compressa in alcuni ambienti, impianto di aspirazione trucioli, centrale termica, impianto antincendio, impianti di estrazione aria nei locali verniciatura; eccettuati i primi due, degli altri non è stato verificato il funzionamento; non è stata reperita documentazione relativa alle conformità dei suddetti impianti.

Per quanto attiene alla certificazione energetica, ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 febbraio 2010, n. 17/R, dal titolo Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia) Disciplina della certificazione energetica degli edifici. Attestato di certificazione energetica (Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 12, Parte Prima, del 03.03.2010), per l'unità immobiliare in oggetto sussiste l'obbligo, in sede di compravendita, di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), di cui attualmente è sprovvista.

In questa fase non si è ritenuto di dover procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, considerando anche lo stato mediocre di conservazione di molti manufatti e lo stato della caldaia¹¹. Lo scrivente rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali integrazioni della documentazione peritale in tal senso.

In ogni caso, secondo quanto prescritto dall'art. 13 c. 1, lettera c) del D.Lgs. 03.03.2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, G.U. n. 71 del 28.03.2011 - Suppl. Ordinario n. 81, in vigore dal 29.03.2011), che modifica l'art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, prescrivendo che nei contratti di compravendita sia inserita apposita clausola con la quale l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione

¹¹ In altri termini, nel caso in cui l'immobile dovesse essere impiegato ancora per un'attività di tipo produttivo mantenendo l'attuale struttura edilizia, esso richiederebbe di essere ristrutturato sostanzialmente, con ciò intendendosi anche il rifacimento degli impianti ricadenti nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 192/05, ovvero di quelli rilevanti per il calcolo del fabbisogno energetico dell'edificio.

energetica degli edifici, preliminarmente alla stesura degli atti di trasferimento
gli immobili dovranno essere dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Cascina, 23.01.2015

Ing. MAURIZIO PIEVE
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 2092 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it