

TRIBUNALE DI PISA

Ufficio Fallimenti

Procedura fallimentare N. 33/2016 R.F.
promossa contro

[REDACTED]

Curatore

Dott.ssa Angela Bozzano

(38)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Miglianico Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - Cell.: [REDACTED] - e.mail marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it



TRIBUNALE DI PISA
Ufficio Fallimenti
Procedura fallimentare N. 33/2016 R.F.
contro

Curatore
Dott.ssa Angela Bozzano

0380

Il Geom. Marco Chiappalone, consulente tecnico d'ufficio, all'Ill.mo Giudice Delegato
Dott. Giovanni Zucconi.

Nella procedura fallimentare n. 33/2016 R.F. la S.V.I. Giudice Dr. Giovanni Zuccone, con "Decreto di fissazione udienza" trasmesso a mezzo telematico in data 26 aprile 2016, nomina in data 21 aprile 2016 il sottoscritto Geom. Marco Chiappalone qualità di esperto stimatore, disponendone la comparizione in Tribunale al cospetto del Cancelliere [REDACTED], per il giorno lunedì 01 maggio 2016 alle ore 10,00, al fine della sottoscrizione del verbale di accettazione e giuramento.

Nella data notificata l'adempimento di nomina viene formalizzato mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

In data 10 maggio 2016, il Cancelliere [REDACTED] con notifica ai sensi del D.L. 179/2012, integra il provvedimento di nomina con l'invio del "Conferimento incarico all'esperto", documento nel quale sono riportati i quesiti oggetto dell'incarico.

Dopo aver proceduto alla ricerca e produzione presso i pubblici uffici della documentazione inerente le unità immobiliari, ho effettuato i rituali sopralluoghi per poter accertare la conformità dei bene allo stato censito, nonché acquisire gli elementi necessari per la formulazione del giudizio di stima.

I dati desunti nel corso dei sopralluoghi e la documentazione prodotta da:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa (Conservatoria);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizi Catastali;
- Comune di Santa Croce sull'Arno (Pisa);

oltre alla determinazione del valore immobiliare, costituiscono parte integrante della presente relazione.

(Allegato_d.1, d.2, d.3, d.4)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarina Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it



RELAZIONE

Quesito n.1

Richieda i certificati c/o l'Agenzia Del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento: i certificati storici catastali e l'estratto di mappa c/o l'Agenzia del Territorio e nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica;

Come disposto nel presente quesito, in data 16 giugno 2016 è stata depositata, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, la richiesta di "Certificato ipotecario speciale", protocollo n.PI65916 del 04/07/16.

Quesito n.2

Provveda, previo comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al Curatore, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e perché quest'ultimo a sua volta inviti il fallito, i comproprietari (e gli eventuali detentori dell'immobile) a consentire la visita dell'immobile;

Effettuate le indagini preliminari presso gli Uffici preposti, accertate le parti coinvolte nella procedura, lo scrivente inviava la comunicazione di "inizio delle operazioni peritali" a mezzo PEC al Curatore Fallimentare:

- Dr.ssa Angela Bozzano domiciliata presso il suo studio in Via Giovanni Falcone n.3 - 56123 Pisa (PI);
P.E.C. del 17 agosto 2016 recapitata all'indirizzo angela.bozzano@pec.odcecpisa.it;

(Allegato_d.5)

nella quale si invita il Curatore a consentire la visita degli immobili oggetto della procedura fallimentare, nel giorno e nell'ora che di seguito verrà indicata.

Successivamente all'adempimento di detta formalità, sono intercorsi numerosi contatti con la Dr.ssa Angela Bozzano, sia telefonici che a mezzo mail, al fine di concordare una data utile per l'accesso e presa visione degli immobili oggetto della procedura.

(Allegato_d.7)

A definizione di quanto sopra, con comunicazione trasmessa al Curatore Fallimentare a mezzo PEC in data 11 settembre 2016, l'accesso agli immobili oggetto della procedura fallimentare veniva formalizzata per il giorno 17 settembre 2016.

(Allegato_d.8)

Quesito n. 3

Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto al nome del fallito e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

I beni immobili oggetto della presente relazione attinenti alla procedura fallimentare a carico della Società [REDACTED], sono i seguenti:

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

UNITA' 1

Porzione di fabbricato costituito da un garage posto al piano seminterrato di un immobile di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno via Piero Gobetti snc;

UNITA' 2

Porzione di laboratorio artigianale in fabbricato industriale di maggior consistenza, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno via Piemonte n. 9.

Negli archivi dall'Agenzia delle Entrate - Provincia di Pisa- Territorio - Servizi Catastali, come documentato dalle visure di seguito allegate, a carico Società " [REDACTED] ", risulta quanto segue:

(Allegato_b.1)

Catasto Fabbricati				
Unità	1	2		
Comune	Santa Croce sull'Arno (Cod. I177)			
Foglio	16	14		
Particella	1570	392	393	
Subalterno	9	-	3	6
Categoria	C/6	C/3		
Classe	1	4		
Consistenza	26 mq.	241 mq.		121 mq.
Superficie catastale	34 mq.	269 mq.		130 mq.
Rendita (€)	130,25	1'145,09		574,92
	Via Piero Gobetti, snc		Via Piemonte, 8	
Intestazione	[REDACTED] (proprietà per 1/1)		[REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) [REDACTED] - C.F. [REDACTED] (Usufrutto per 1/1)	
Allegato	b.2, b.3, b.4, b.5, b.6		b.9, b.10, b.11, b.12, b.13 b.14, b.15, b.16	

Le unità immobiliari sopra indicate, nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento, derivano dalle seguenti formalità:

UNITA' n. 1								
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cot.	Rendita	Dati
16	1570	9	C/6	1	26 mq	34 mq	€ 130,25	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 15/01/2011 protocollo n.PI0006818 in atti dal 15/01/2011 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n.689.1/2011) Costituzione del 15/01/2010 protocollo n.PI0007354 in atti dal 15/01/2010 COSTITUZIONE (n.75.1/2010)
Situazione degli intestati								
Dal 15/01/2010								
[REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] (Proprietà per 1/1)						Allegato_b.2		

UNITA' n. 2								
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Dati
14	392 393	- 3	C/3	4	241 mq.	269 mq.	€ 1145,09	Variazione del 26/01/2016 protocollo n. PI0006210 in atti dal 26/01/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1948.1/2016)
						270 mq.		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
						-	€ 2217200	Variazione del 01/01/1994 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
							€ 3904200	Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
							€ 2602	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati

Dal 04/02/2013

_____ con sede in _____ - C.F. _____ (Nuda proprietà per 1/1)
 _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ (Usufrutto per 1/1)

Dal 05/11/2009 al 04/02/2013

_____ nata a _____ il _____ - C.F. _____ (Nuda proprietà per 1/1)
 _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ (Usufrutto per 1/1)

Dal 05/11/2009 al 05/11/2009

_____ nata a _____ il _____ - C.F. _____ (Nuda proprietà per 1/2)
 _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ (Nuda proprietà per 1/2)
 _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ (Usufrutto per 1/1)

All'impianto meccanografico al 05/11/2009

_____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ (Proprietà per 1000/1000)

Allegato_b.9

UNITA' n. 2								
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Dati
14	393	6	C/3	4	121 mq.	130 mq.		Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
						-	€ 574,92	Variazione nel classamento del 18/09/2010 protocollo n. PI0162580 in atti dal 18/09/2010 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11787.1/2010).
								Variazione del 18/09/2009 protocollo n. PI0182940 in atti dal 18/09/2009 – DICHIARAZIONE DI PORZ. DI U.I. – VSI (n. 14109.1/2009)
		2			241 mq.	-	€ 1'145,09	Variazione del 01/01/1994 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
							£. 2217200	
							£. 3904200	Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
		£. 2602	Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Situazione degli intestati

Dal 04/02/2013

_____ con sede in _____ - C.F. _____ (Nuda proprietà per 1/1)
 _____ nato _____ il _____ - C.F. _____ (Usufrutto per 1/1)

Dal 05/11/2009 al 04/02/2013

_____ nata a _____ il _____ - C.F. _____ (Nuda proprietà per 1/1)
 _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ (Usufrutto per 1/1)

Dal 05/11/2009 al 05/11/2009

_____ nato _____ il _____ - C.F. _____ (Nuda proprietà per 1/2)
 _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ (Usufrutto per 1/1)

Dal 18/09/2009 al 05/11/2009

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - _____ - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted] (Proprietà per 1/1)
 Dal 04/04/1969 al 18/09/2009
 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted] (Proprietà per 1/2)
 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted] (Proprietà per 1/2)

Allegato_b.10

L'area su cui insistono i fabbricati, al Catasto Terreni, nel ventennio anteriore al pignoramento, derivano dalle seguenti formalità:

UNITA' n. 1						
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati
				Domenicale	Agrario	
16	1570	ENTE URBANO	728	-	-	Tipo mappale del 25/11/2009 protocollo n. PI0226092 in atti dal 25/11/2009 presentato il 23/11/2009 (n.226092.2/2009)
			351			Tipo mappale del 25/11/2009 protocollo n. PI0226092 in atti dal 25/11/2009 presentato il 23/11/2009 (n.226092.1/2009)
	1524	ORTO IRRIG	1091	€ 10,88	€ 5,53	Frazionamento del 13/07/2008 protocollo n. PI0059343 in atti dal 17/03/2008 (n. 59343.1/2008)
	1456			€ 33,81	€ 17,19	Frazionamento del 01/09/2005 protocollo n. PI0097903 in atti dal 01/09/2005 (n. 97903.1/2005)
	1158	SEMIN ARBOR	1556	€ 12,05 £ 23'340	€ 6,03 £ 11'670	Frazionamento del 29/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n. 2206.14/1995)
	1050		1930	£ 28'950	£ 14'475	Frazionamento del 10/01/1994 in atti dal 10/01/1994 (n. 41.1/1994)
	1020		8150	£ 122'250	£ 61'125	Frazionamento del 27/04/1992 in atti dal 25/09/1992 (n. 748.1/1992)
	965		8500	£ 127'550	£ 63'750	Frazionamento in atti dal 08/09/1988 (n. 81/1985)
	251		13092	£ 196'380	£ 98'190	Frazionamento del 30/11/1983 in atti dal 07/08/1985 (n. 90084)
			16102	£ 241'530	£ 120'765	Frazionamento del 30/10/1978 in atti dal 01/02/1983 (n. 12783)
			16110	£ 241'650	£ 120'852	Impianto meccanografico del 24/07/1976

Allegato_b.7, b.8

Allegato_b.7, b.8

UNITA' n. 2						
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati
				Domenicale	Agrario	
14	392	ENTE URBANO	250	-	-	Tipo mappale del 03/08/1972 protocollo n. PI0080876 ISTANZA PROT. 78308/2009 (n.197.1/1972)
	393		940			
	392		620			
	392	SEMIN ARBOR	620	£ 3'825	£ 2'480	Tabella di variazione del 02/04/1983 in atti dal 01/12/1983 (n. 283)
	393		240	€ 0,76 £ 1'481	€ 0,50 £ 960	

Allegato_b.17, b.18, b.19

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [redacted] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore alla "Sentenza di Fallimento", i beni oggetto della procedura risultano pervenuti all'attuale proprietà in virtù delle seguenti formalità:

(Allegato_a.1)

a) **UNITA' 1**

Immobile sito in Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Piero Gobetti n.21, Foglio 16 - Particella 1570:

1. Nota di Trascrizione Reg. part. n°1346 Reg. gen. n°1966 del 06/02/13

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 04/02/13

Numero repertorio 40775/18177

Notaio: Rosselli Roberto

Codice fiscale: RSS RRT 58E04 I046 T

Sede: San Miniato (PI)

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: 143 - Permuta

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 8

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: 20 metri quadri

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 4

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile

Consistenza: 6,5 vani

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 1

Natura: E - Ente Comune

Consistenza: -

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 10

Natura: E - Ente Comune

Consistenza: 6,5 vani

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.2 In qualità di FAVORE

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Codice Fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per la quota -

Per il diritto di PROPRIETÀ

In regime di Separazione di Beni

Per il diritto di PROPRIETÀ

In regime di Separazione di Beni

Contro

Soggetto n.1 In qualità di CONTRO

Ragione sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota -

(Allegato_a.2)

2. Nota di Trascrizione Reg. part. n°5395

Reg. gen. n°9002 del 08/05/09

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 27/04/09

Numero repertorio 1249/952

Notaio: Nencioni Fabrizio

Codice fiscale: NNC FRZ 70T15 D815 B

Sede: San Marcello Pistoiese (PT)

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: 109 - Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Terreni

Foglio: 16 Particella 1524 Subalterno -

Natura: C - Fabbricato in corso di costruzione

Consistenza: 3 are 51 centiarie

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Terreni

Foglio: 16 Particella 1525 Subalterno -

Natura: C - Fabbricato in corso di costruzione

Consistenza: 2 are 4 centiarie

Immobile n.3

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Terreni

Foglio: 16 Particella 1526 Subalterno -

Natura: C - Fabbricato in corso di costruzione

Consistenza: 1 are 73 centiarie

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di CESSIONARIO

Ragione sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Contro

Soggetto n.1 In qualità di CEDENTE

Ragione sociale:

Sede:

Codice Fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

(Si precisa che alla [REDACTED], il suddetto immobile è pervenuto con atto ai rogiti del Notaio Lucarelli in data 12/02/92, trascritto a Pisa il 21/02/92 reg. part. n.3201).

b) UNITA' 2

Immobile sito in Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Piemonte n.9, Foglio 14 - Particella 393 e 392 - Subalterno 6 e 3:

1. **Nota di Trascrizione** Reg. part. n°1346 Reg. gen. n°1966 del 06/02/13

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 04/02/13

Numero repertorio 40775/18177

Notaio: Rosselli Roberto

Codice fiscale: RSS RRT 58E04 I046 T

Sede: San Miniato (PI)

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: 143 - Permuta

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.3

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392 Subalterno -

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 3

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Unità negoziale n.4

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 4

Natura: E - Ente Comune

Consistenza: -

Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di FAVORE

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Ragione sociale: [REDACTED]
 Sede: [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n.3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
 Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota -

Contro

Soggetto n.1 In qualità di CONTRO
 Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ
 Per la quota di 1/1 In regime di Separazione di Beni
 Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ
 Per la quota - In regime di Separazione di Beni

(Allegato_a.2)

2. **Nota di Trascrizione** Reg. part. n°13707 Reg. gen. n°23247 del 20/11/09

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Notarile Pubblico
 Data: 05/11/09 Numero repertorio 35615/14635
 Notaio: Rosselli Roberto Codice fiscale: RSS RRT 58E04 I046 T
 Sede: San Miniato (PI)
 Specie: Atto tra vivi
 Descrizione: 112 - Compravendita
 Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1
 Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
 Catasto: Fabbricati
 Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392 Subalterno -
 Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 3
 Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri
 Consistenza: 241 metri quadri
 Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
 Catasto: Fabbricati
 Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 6
 Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri
 Consistenza: 121 metri quadri
 Indirizzo: Via Piemonte

Unità negoziale n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
 Catasto: Fabbricati
 Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 4
 Natura: E - Ente Comune
 Consistenza: -
 Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - Soggetti

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

A favore

Soggetto n.1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di 1/2

In regime di Separazione di Beni

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di -

In regime di Separazione di Beni

Contro

Soggetto n.2 In qualità di FAVORE

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di $\frac{1}{2}$

In regime di Separazione di Beni

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di -

In regime di Separazione di Beni

3. Nota di Trascrizione Reg. part. n°13706 Reg. gen. n°23246 del 20/11/09

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 05/11/09

Numero repertorio 35615/14635

Notaio: Rosselli Roberto

Codice fiscale: RSS RRT 58E04 I046 T

Sede: San Miniato (PI)

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: 100 - Rinuncia all'Opposizione

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392 Subalterno -

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 3

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di FAVORE

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Per la quota di 1/8

In regime di Separazione di Beni

Soggetto n.2 In qualità di FAVORE

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di 1/8

In regime di Separazione di Beni

Contro

Soggetto n.1 In qualità di CONTRO

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di $\frac{1}{4}$

In regime di Comunione Legale

4. Nota di Trascrizione

Reg. part. n°13705

Reg. gen. n°23245

del 20/11/09

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 05/11/09

Numero repertorio 35615/14635

Notaio: Rosselli Roberto

Codice fiscale: RSS RRT 58E04 I046 T

Sede: San Miniato (PI)

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: 122 - Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392

Subalterno -

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393

Subalterno 3

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393

Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393

Subalterno 4

Natura: E - Ente Comune

Consistenza: -

Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Soggetto n.1 In qualità di FAVORE

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 1/1

In regime di Comunione Legale

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota -

In regime di Comunione Legale

Contro

Soggetto n.1 In qualità di CONTRO

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 1/1

In regime di Bene Personale

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota -

In regime di Bene Personale

(Allegato_a.3)

5. **Nota di Trascrizione** Reg. part. n°13704 Reg. gen. n°23244 del 20/11/09

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 05/11/09

Numero repertorio 35615/14635

Notaio: Rosselli Roberto

Codice fiscale: RSS RRT 58E04 I046 T

Sede: San Miniato (PI)

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: 133 - Donazione Accettata

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392 Subalterno -

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 3

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 4

Natura: E - Ente Comune

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Consistenza: -
Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di DONATARIO

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di 1/2

In regime di Separazione di Beni

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota -

In regime di Separazione di Beni

Soggetto n.2 In qualità di DONATARIO

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di 1/2

In regime di Separazione di Beni

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota -

In regime di Separazione di Beni

Contro

Soggetto n.1 In qualità di DONANTE

Cognome/Nome: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di 1/2

In regime di Bene Personale

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota -

In regime di Bene Personale

Quesito n. 4

Descriva il/i bene/i, 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 sottoposti a fallimento con "Sentenza Dichiarativa di Fallimento" del 21 marzo 2016, Repertorio 33/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Nota di Trascrizione del 18/04/2016 al Reg. gen. n.6446, Reg. part. 4428, sono i seguenti:

UNITA' 1

Descrizione: Piena ed esclusiva proprietà di porzione fabbricato a prevalente uso residenziale, costituita da un garage posto al piano seminterrato con annesso resede esclusivo che rappresenta la rampa di accesso pedonale e carrabile al medesimo.

Ubicazione: Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via Piero Gobetti snc.

Ident.vi Catastali: Comune di Santa Croce sull'Arno, Provincia di Pisa (Codice I177) - Catasto dei Fabbricati:

Foglio n.16, Particella n. 1570, Subalterno n. 9, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq, Rendita € 130,25.

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Confini: L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED], con Via Gobetti, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

L'unità immobiliare sopra descritta è pervenuta alla [REDACTED], con "Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso" rogito Dott. Fabrizio Nencioni, Notaio in San Marcello Pistoiese (PT), del 27 aprile 2009 Repertorio n.1249, Raccolta n.952, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 08 maggio 2009, Registro generale n.9002, Registro particolare n.5395.

(Allegato_a.1)

UNITA' 2

Descrizione: Nuda proprietà, con usufrutto vitalizio, su porzione fabbricato ad uso laboratorio artigianale destinato alla lavorazione delle pelli posto al piano terreno.

L'unità immobiliare si compone di una un ampio vano oltre a locali accessori ubicati sul lato nord, di una cabina elettrica sul lato sud e di una corte esclusiva sul lato attestante via Piemonte e sul lato nord del fabbricato.

Si accede al fabbricato da via Piemonte attraverso la corte esclusiva sul lato est ed attraverso un passo comune sul lato sud.

Ubicazione: Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Piemonte n. 9

Ident.vi Catastali: Comune di Santa Croce sull'Arno, Provincia di Pisa (Codice I177) - Catasto dei Fabbricati:

✚ Foglio n. 14, Particella n. 392 graffato alla Particella n. 393, Subalterno n. 3, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 241 mq., Rendita € 1.145,09;

✚ Foglio n. 14, Particella n. 393, Subalterno n. 6, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 121 mq., Rendita € 574,92;

Confini: L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED], con via Piemonte, con passo a comune, con [REDACTED], salvo se altri.

L'unità immobiliare sopra descritta è pervenuta alla [REDACTED], con "atto di Permuta" rogito Dott. Roberto Rosselli, Notaio in San Miniato (PI), del 04 febbraio 2013 Repertorio n.40775, Raccolta n.18177, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 06 febbraio 2013, Registro generale n.1966, Registro particolare n.1346.

(Allegato_a.1, a.2)

Quesito n. 5

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 fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, sentito il Curatore – anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza – la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pisa, negli atti di provenienza dei beni oggetto del fallimento, già citati al quesito n° 3 della presente relazione, risulta quanto segue:

Via Giacomo Leopardi, 15/3 – 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✚ UNITA' 1 - Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via Piero Gobetti, SNC:

- non sono state individuate dichiarate servitù o diritti di terzi che gravino sul bene o ne limitino il possesso o l'utilizzo;
- nell'accesso effettuato in data 17 settembre 2016, sulla rampa di uso esclusivo per l'ingresso al garage, si riscontra la presenza di servitù per passaggio cavidotti e impianti relativi alle unità immobiliari sovrastanti;
- l'immobile è locato alla [REDACTED] con "Contratto di Locazione con Opzione di Vendita" stipulato in data 15 settembre 2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Ufficio Territoriale di San Miniato il 26 settembre 2014, registro n.997 serie III/T, avente scadenza naturale in data 21 settembre 2018;

(Allegato_a.4)

✚ UNITA' 2 - Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Piemonte n. 9:

- non sono state individuate dichiarate servitù o diritti di terzi che gravino sul bene o ne limitino il possesso o l'utilizzo;
- l'immobile è stato locato dall'usufruttuario, alla Società [REDACTED] con "Contratto di Locazione" stipulato in data 01 marzo 2002 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Ufficio Territoriale di San Miniato e tacitamente rinnovato di 6 anni in sei anni, quindi avente scadenza naturale in data 28 febbraio 2020.

(Allegato_a.5)

Quesito n. 6

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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 alla 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).

Sui beni oggetto della presente relazione, in forza delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché dalle risultanze dell'accesso ai documenti effettuato presso il Comune di Santa Croce sull'Arno, nel ventennio anteriore alla "Sentenza Dichiarativa di Fallimento" risulta quanto segue:

✚ UNITA' 1 - Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), Via Piero Gobetti, SNC:

- non vi sono domande giudiziali e sequestri;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- per altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione) si individua quanto segue:

Esistenza di un "Contratto di Locazione con Opzione di Vendita", stipulato in data 15 settembre 2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Ufficio Territoriale di San Miniato il 26 settembre 2014, registro n.997 serie III/T, con [REDACTED].

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

(Allegato_a.4)

✱ **UNITA' 2** - Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Piemonte n. 9:

- non vi sono domande giudiziali e sequestri;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- per altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione) si individua quanto segue:
 - nell'atto di premuta stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED], a rogito Dott. Roberto Rosselli, Notaio in San Miniato (PI), del 04 febbraio 2013 Repertorio n.40775, Raccolta n.18177, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 06 febbraio 2013, Registro generale n.1966, Registro particolare n.1346:
 - ☐ nella parte II: esistenza di un usufrutto generale vitalizio a favore di [REDACTED] e dopo la morte a favore di [REDACTED];
 - ☐ nella parte II - 2: il fabbricato non è materialmente separato, ma è unito di fatto ad altre unità immobiliari di proprietà del Sig. [REDACTED].
 - L'usufruttuario [REDACTED] ha locato l'immobile alla Società [REDACTED] con "Contratto di Locazione" stipulato in data 01 marzo 2002 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Ufficio Territoriale di San Miniato.

(Allegato_a.2, a.3, a.5)

Quesito n. 7

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.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Pisa, a carico degli immobili oggetto di perizia, risultano accese le formalità che di seguito vado ad elencare in ordine cronologico suddivisa per immobile:

(Allegato_a.1)

a) **UNITA' 1**

Immobile sito in Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Piero Gobetti n.21, Foglio 16 - Particella 1570

Trascrizioni Ipotecarie

1. Nota di Iscrizione	Reg. part. n°652	Reg. gen. n°4288	del 30/03/15
SEZIONE A - Generalità			
Descrizione:	Atto Giudiziario		
Data:	19/02/14	Numero repertorio	873/2014
Pubblico			
Ufficiale:	Tribunale di Ferrara	Codice fiscale:	80012990380
Sede:	Ferrara (FE)		
Specie:	Ipoteca Giudiziale		
Derivante da:	0281 - Decreto Ingiuntivo		

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Capitale €. 11.341,34 Tasso Interesse Annuo - Tasso Interesse Semestrale -
Interessi - Spese - Totale €. 20.000,00
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.3

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 9
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Consistenza: 26 metri quadri
Indirizzo: Via Piero Gobetti

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n.1

Ragione sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1000/1000

2. Nota di Iscrizione Reg. part. n°193 Reg. gen. n°1408 del 03/02/15

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Giudiziario
Data: 30/12/13 Numero repertorio 19060
Pubblico
Ufficiale: Tribunale di Pisa Codice fiscale: 80008800502
Sede: Pisa (PI)
Specie: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: 0281 - Decreto Ingiuntivo

Capitale €. 76.782,74 Tasso Interesse Annuo - Tasso Interesse Semestrale -
Interessi - Spese - Totale €. 85.802,18
Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 8
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Soggetto n.1

Ragione Sociale:

Sede:

Codice fiscale:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

Ragione sociale:

Sede:

Codice Fiscale:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

3. Nota di Iscrizione Reg. part. n°2795 Reg. gen. n°17807 del 09/12/14

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 26/11/14

Numero repertorio 7046/2014

Pubblico

Ufficiale: Tribunale di Firenze

Codice fiscale: 80027830480

Sede: Firenze (FI)

Specie: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: 0281 - Decreto Ingiuntivo

Capitale €. 54.746,66 Tasso Interesse Annuo 1,772% Tasso Interesse Semestrale -

Interessi €. 2.910,33

Spese €. 22.343,01

Totale €. 80.000,00

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 8

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: 26 metri quadri

Indirizzo: Via Piero Gobetti

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale:

Sede:

Codice fiscale:

Domicilio Ipotecario

Eletto:

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

Ragione sociale:

Sede:

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Codice Fiscale: [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.2
Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETÀ



b) UNITA' 1

Immobile sito in Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Piemonte n.9, Foglio 14 - Particella 393 e 392 - Subalterno 6 e 3:

Trascrizioni Ipotecarie

1. Nota di Iscrizione Reg. part. n°652 Reg. gen. n°4288 del 30/03/15

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 19/02/14

Numero repertorio 873/2014

Pubblico

Ufficiale: Tribunale di Ferrara

Codice fiscale: 80012990380

Sede: Ferrara (FE)

Specie: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: 0281 - Decreto Ingiuntivo

Capitale €. 11.341,34

Tasso Interesse Annuo -

Tasso Interesse Semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale €. 20.000,00

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393

Subalterno 3

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393

Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte n.8

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n.1

Ragione sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it



Codice Fiscale: [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.2
Per la quota di 1000/1000

Per il diritto di PROPRIETÀ

2. Nota di Iscrizione Reg. part. n°193 Reg. gen. n°1408 del 03/02/15

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 30/12/13

Numero repertorio 19060

Pubblico

Ufficiale: Tribunale di Pisa Codice fiscale: 80008800502

Sede: Pisa (PI)

Specie: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: 0281 - Decreto Ingiuntivo

Capitale €. 76.782,74

Tasso Interesse Annuo -

Tasso Interesse Semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale €. 85.802,18

Unità negoziali 2

Soggetti a favore

1

Soggetti contro

1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14

Particella 392

Subalterno -

Sezione urbana: Foglio: 14

Particella 393

Subalterno 3

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14

Particella 393

Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per la quota di 1/1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Contro

Soggetto n.1

Ragione sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per la quota di 1/1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

3. Nota di Iscrizione Reg. part. n°2795 Reg. gen. n°17807 del 09/12/14

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 26/11/14

Numero repertorio 7046/2014

Pubblico

Ufficiale: Tribunale di Firenze

Codice fiscale: 80027830480

Sede: Firenze (FI)

Specie: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: 0281 - Decreto Ingiuntivo

Capitale €. 54.746,66 Tasso Interesse Annuo 1,772% Tasso Interesse Semestrale -

Interessi €. 2.910,33

Spese €. 22.343,01

Totale €. 80.000,00

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

SEZIONE B - ImmobiliUnità negoziale n.1Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14

Particella 392

Subalterno -

Sezione urbana: Foglio: 14

Particella 393

Subalterno 3

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14

Particella 393

Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - SoggettiA favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale:

Sede:

Codice fiscale:

Domicilio Ipotecario

Eletto:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

Ragione sociale:

Sede:

Codice Fiscale:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

4. Nota di Iscrizione Reg. part. n°249

Reg. gen. n°1907

del 07/02/14

SEZIONE A - Generalità

Via Giacomo Leopardi, 15/3 -- 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax:: +39.050803411 - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Descrizione: Atto Giudiziario
Data: 13/07/13 Numero repertorio 1221/2013
Pubblico
Ufficiale: Tribunale di Pisa Codice fiscale: 80008800502
Sede: Pisa (PI)
Specie: Ipoteca Giudiziale
Derivante da: 0281 - Decreto Ingiuntivo
Capitale €. 9.615,91 Tasso Interesse Annuo - Tasso Interesse Semestrale -
Interessi €. 490,96 Spese €. 2.000,00 Totale €. 12.106,87
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392 Subalterno -
Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri
Consistenza: 241 metri quadri
Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 6
Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri
Consistenza: 121 metri quadri
Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale: [REDACTED]
Sede: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Domicilio Ipotecario
Eletto: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

Ragione sociale: [REDACTED]
Sede: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

5. Nota di Iscrizione Reg. part. n°5942 Reg. gen. n°7998 del 22/11/13

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Notarile Pubblico
Data: 23/11/13 Numero repertorio 41857/18910
Notaio: Rosselli Roberto Codice fiscale: RSS RRT 58E04 I046 T

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Sede: San Miniato (PI)
Specie: Ipoteca Volontaria
Derivante da: 0100 - Costituzione di Ipoteca Volontaria
Capitale €. 39.514,83 Tasso Interesse Annuo - Tasso Interesse Semestrale -
Interessi - Spese - Totale €. 50.000,00
Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392 Subalterno -
Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 3
Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri
Consistenza: 241 metri quadri
Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 6
Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri
Consistenza: 121 metri quadri
Indirizzo: Via Piemonte

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 4
Natura: E - Ente Comune
Consistenza: -
Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Ragione Sociale: [REDACTED]
Sede: [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ
Per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ
Per la quota -

Contro

Soggetto n.1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Ragione sociale: [REDACTED]
Sede: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ
Per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ
Per la quota -

c) UNITA' 1-2

Trascrizioni relative a tutti gli immobili oggetto del fallimento:

1. Nota di Trascrizione Reg. part. n°4428 Reg. gen. n°6446 del 18/04/16

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 21/03/16 Numero repertorio 33/2016

Pubblico

Ufficiale: Tribunale di Pisa Codice fiscale: 80008800502

Sede: Pisa (PI)

Specie: Atto Giudiziario

Derivante da: 617 - Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - ImmobiliUnità negoziale n.1Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 9

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: 26 metri quadri

Indirizzo: Via Piero Gobetti

Unità negoziale n.2Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte n.8

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392 Subalterno -

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 3

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

SEZIONE C - SoggettiA favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale: MASSA DEI CREDITORI DEL FALL. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota 1/1

Contro

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Soggetto n.1

Ragione sociale:

Sede:

Codice Fiscale:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per la quota 1/1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

2. Nota di Trascrizione Reg. part. n°3978 Reg. gen. n°5596 del 27/04/14

SEZIONE A - Generalità

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 25/02/15

Numero repertorio 1094

Pubblico

Ufficiale: Tribunale di Pisa Codice fiscale: 80008800502

Sede: Pisa (PI)

Specie: Atto esecutivi o cautelare

Derivante da: 726 - Verbale pignoramento immobili

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 16 Particella 1570 Subalterno 9

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: 26 metri quadri

Indirizzo: Via Piero Gobetti

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 392 Subalterno -

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 241 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.2

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 6

Natura: C3 - Laboratorio per arti e mestieri

Consistenza: 121 metri quadri

Indirizzo: Via Piemonte

Immobile n.3

Comune: I177 - Santa Croce sull'Arno (PI)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella 393 Subalterno 4

Natura: E - Ente Comune

Indirizzo: Via Piemonte

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

SEZIONE C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale:

Sede:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota 1/1

Contro

Soggetto n.1

Ragione sociale:

Sede:

Codice Fiscale:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ

Per la quota 1/1

Quesito n. 8

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 da CDU.

Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.

Con istanza di "accesso ad atti", depositata in data 11 agosto 2016 presso il Comune di Santa Croce sull'Arno, ho chiesto la produzione di tutti gli atti autorizzativi, concessori e certificatori relativi alle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Gli elementi identificativi desunti dagli atti di provenienza, oggetto dell'istanza di cui sopra, prendevano in esame i seguenti atti autorizzativi:

Unità 1 - Via Gobetti

- Premesso di Costruire n. 29/2008 del 03/06/2008;
- Variante al Permesso di Costruire;
- Abitabilità del 19/02/2010.

(Allegato_c.1)

Unità 2 - Via Piemonte

- Licenza Edilizia n. 53 del 19/07/1969;
- Concessione Edilizia n. 247 del 16/01/1979;
- Conformità in sanatoria n. 04/2006 del 14/03/2006;
- Agibilità del 14/03/1970

(Allegato_c.5)

A fronte dell'istanza formulata, la ricerca documentale operata con l'ausilio del tecnico preposto dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Capannoli definitasi in data 18 agosto 2016, ha dato le seguenti risultanze:

UNITÀ 1 - Via Gobetti

Via Giacomo Leopardi, 15/3 — 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Tipo atto: Permesso di costruire;
Atto n°: 29/08 del 03/06/2008;
Pratica n°: 346/2007 - Protocollo n. 10991;
Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale per complessive sei unità abitative in via Gobetti angolo via E. Morante del Capoluogo;
Intestato: Sig. [REDACTED] Legale rappresentante della Società [REDACTED]

(Allegato_c.2)

Tipo atto: Permesso di costruire;
Atto n°: 08/10 del 12/02/2010;
Pratica n°: 608/2009 del 02/12/2009 - Protocollo n. 22695;
Oggetto: Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 03/06/2008 relativo alla costruzione di fabbricato residenziale per complessive sei unità abitative in via Gobetti angolo via E. Morante del Capoluogo;
Intestato: Sig. [REDACTED] Legale rappresentante della Società [REDACTED]

Progettista: Arch. [REDACTED];
D. Lavori: Arch. [REDACTED].

(Allegato_c.3)

Tipo atto: Attestazione di abitabilità;
Pratica n°: 79/2010 del 19/02/2010 - Protocollo n. 3456;
Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale per complessive sei unità abitative in via Gobetti angolo via E. Morante del Capoluogo;
Intestato: Sig. [REDACTED] Legale rappresentante della Società [REDACTED]

Progettista: Arch. [REDACTED], Geom. [REDACTED];
D. Lavori: Arch. [REDACTED], Geom. [REDACTED].

(Allegato_c.4)

UNITA' 2 - Via Piemonte

Tipo atto: Denuncia per opere edilizie;
Atto n°: 53/69 del 19/07/1969;
Oggetto: Costruzione di un laboratorio industriale per scopi da destinare in traversa di via 1° Settembre;
Intestato: Sig. [REDACTED] e [REDACTED]
Tecnico: Geom. [REDACTED].

(Allegato_c.6)

Tipo atto: Concessione per la esecuzione di opere;
Atto n°: 247/1978 del 6/01/1979;
Pratica n°: 210/1978;
Oggetto: Concessione per la costruzione di n. 2 locali da adibire a gabbie elettriche in un laboratorio per stiratura pelli sito in via Piemonte n. 9;
Intestato: Sig. [REDACTED];
Tecnico: Geom. [REDACTED].

(Allegato_c.7)

Tipo atto: Attestazione di conformità in sanatoria;
Atto n°: 04/2006 del 14/03/2006;
Pratica n°: 636/2005 - Protocollo 7241;

Oggetto: Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 140 della L.R. 03.01.2005 n.1, per opere di manutenzione straordinaria a fabbricato industriale posto in via Piemonte n. 9, eseguite in assenza di Denuncia Inizio Attività Edilizia;

Intestato: Sig. [REDACTED] e [REDACTED];

Tecnico: Ing. [REDACTED].

(Allegato_c.8)

Tipo atto: Denuncia di Inizio Attività;

Atto n°: del 24/03/2006;

Pratica n°: 144/2006 - Protocollo 8277;

Oggetto: Opere di completamento locali destinati ad uso ufficio e locale di sgombrò;

Intestato: Sig. [REDACTED] e [REDACTED];

Tecnico: Ing. [REDACTED].

(Allegato_c.9)

Tipo atto: Autorizzazione all'uso;

Atto n°: 2798 del 14/03/1970;

Fascicolo: 53;

Oggetto: Costruzione di tre laboratori artigianali in un unico fabbricato;

Intestato: Sig. [REDACTED] e [REDACTED];

(Allegato_c.10)

DIFFORMITA'

Dal raffronto degli elaborati di progetto contenuti nelle pratiche sopra elencate con quanto rilevato presso i luoghi nello svolgimento delle operazioni peritali verbalizzate in data 17 settembre 2016, si riscontra quanto sopra:

(Allegato_d.10, d.11)

UNITA' 1 - Via Gobetti

Non si ravvedono particolari difformità con quanto autorizzato fatta eccezione che l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta di fatto in continuità con la proprietà della confinante e detentrica dell'immobile [REDACTED] in virtù di un varco sulla parete interna a confine, che si presume insista dalla data di realizzazione del fabbricato.

Relativamente alla sanabilità di detta difformità, ritengo sia esclusivamente necessario operare la tamponatura di detto varco per riallineare l'immobile allo stato autorizzato.

UNITA' 2 - Via Piemonte

La porzione di fabbricato industriale oggetto della procedura, presenta le seguenti difformità:

- Le lavorazioni di completamento di cui alla D.I.A. del 24/03/2006, non sono state portate a compimento;
- Non perfetta corrispondenza della rappresentazione grafica di cui all'Attestazione di conformità in sanatoria del 14/03/2006 (spessore pareti e finestre);
- Non perfetta corrispondenza della destinazione d'uso di alcuni locali;
- Mancata rappresentazione grafica di:
 - o Locale per deposito autoclave posto al piano di copertura sul prospetto tergale;
 - o Locale tecnico per "pressurizzatori" posto sul resede tergale;
 - o Tettoia basculante presente sul resede a comune;
 - o Parziale realizzazione di una recinzione a paletti e corrente in filo di ferro posta sul confine nord.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it



- Mancato riallineamento della planimetria catastale, relativamente al subalterno n. 3, successivamente alla pratica di "Attestazione di conformità in sanatoria" del 14 marzo 2016.

Relativamente alla sanabilità di dette difformità, ritengo sia necessaria la presentazione di una pratica di "attestazione di conformità" ai sensi della L.R. Toscana n. 1 del 31 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento dell' 1,00% imputabile alle spese di istruzione della pratica e alla minor valore scaturito dalle medesime.

(a confronto Allegato_c.8 con Allegato_d.14)

Quesito n. 9

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della Legge 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.

In riferimento a quanto disposto all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo n. 378/2001, si specifica quanto segue:

UNITA' 1 - Via Gobetti

La costruzione del fabbricato su cui insiste il bene oggetto della presente procedura è avvenuta in conformità del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 03 giugno 2008 n. 29/2008 pratica 346/2007 ed alla successiva variante al permesso di costruire n. 08/2010 del 12 febbraio 2010, come dichiarato nell'atto di Permuta al rogito del Notaio Roberto Rosselli in data 04 febbraio 2013.

UNITA' 2 - Via Piemonte

La costruzione del fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente procedura è avvenuta in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 19 luglio 1969 n. 53, come dichiarato nell'atto di Permuta al rogito del Notaio Roberto Rosselli in data 04 febbraio 2013.

Premesso quanto sopra, per ogni unità immobiliare costituente la presente procedura, nel quesito che precede sono indicati in ordine cronologico gli atti autorizzativi che le contraddistinguono, nonché riportati in allegato gli elaborati grafici desunti dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Santa Croce sull'Arno.

Quesito n. 10

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).

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI).

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1°sem. 2016);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore"

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Quesito n. 11

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Si riportano di seguito, in maniera analitica, distintamente per singola unità immobiliare, le considerazioni operate per l'attribuzione del valore di stima:

UNITA' 1 - Via Gobetti

Schedatura edilizia

Garage posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale sviluppato su tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato, con accesso diretto e indipendente da via Gobetti.

I beni sopra indicati hanno una superficie utile così distribuita:

Descrizione locali	Livello	Superficie
Garage	PS1	27,26
Resede - rampa	PTE - PS1	28,77
Sommano		56,03
<i>Allegato_d.13</i>		

Stato di conservazione dell'unità immobiliare

Dalla presa visione dei locali in occasione dell'accesso avvenuto in data 17 settembre 2016 ho potuto constatare che l'unità immobiliare non presenta particolari criticità conservative.

Detta valutazione scaturisce dalla valutazione delle seguenti caratteristiche:

Pavimenti e rivestimenti:

All'interno dell'unità immobiliare si ravvede l'insistenza di una pavimentazione in gress e/o similare avente ottimo stato conservativo, ben aderente al sottofondo con caratteristiche dimensionali e cromatiche omogenee.

La rampa di accesso al garage è realizzata con una pavimentazione in cemento che non presenta particolari criticità.

Serramenti interni

Non presenti serramenti interni.

Serramenti esterni

L'unico serramento esterno presente nel garage, in armonia alle finiture presenti nel fabbricato, è costituito da una finestra realizzata in legno con specchiature vetrate a



tenuta termica. Il serramento risulta ben conservato e meccanicamente funzionale, senza necessità di alcun intervento di carattere manutentivo.

Paramenti esterni

L'unico serramento sopra descritto è dotato esclusivamente di una inferriata di ferro lavorato.

Infissi di accesso

Si accede al garage transitando dalla la rampa di accesso posta su via Gobetti, tramite un cancello carrabile in ferro zincato e una basculante in lamiera sagomata. Entrambe i serramenti risultano ben conservati e meccanicamente funzionali.

Dotazioni impiantistica

L'unità immobiliare è priva di qualsiasi dotazione impiantistica. L'attuale alimentazione elettrica alla minimale distribuzione è derivata dall'appartamento della [REDACTED], attuale detentrica dell'unità immobiliare in virtù di contratto locativo.

Strutturale e parti esterne

Il fabbricato è realizzato con pareti perimetrali /portanti in laterizio e solai in latero-cemento. Le murature sono rifinite ad intonaco con alcune parti in mattoni a "facci-vista". La copertura realizzata a capanna ha una finitura in cotto con elementi sovrapposti del tipo "portoghese".

Tutte le lattonerie per convergenze, gronde, canali e discendenti sono realizzate in lamiera di rame.

L'assenza di quadri lesivi, non evidenziano problemi statici e/o la necessità di operare interventi di risanamento strutturale.

Dati generali dell'immobile

Data di stima: 2016

Oggetto stima: Garage

Localizzazione immobile: Comune di Santa Croce sull'Arno (PI);

Data costruzione edificio: 2008 (recentissimo - età inferiore a 10 anni alla data di stima);

Condizioni generali dell'edificio e degli impianti comuni: ottima

Servizi centralizzati: no;

Ascensori: no

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Piano: seminterrato

Destinazione: residenziale;

Servizi: no;

Superficie Commerciale dell'unità immobiliare

Per le valutazioni che seguono, verrà presa in esame la superficie commerciale.

La superficie commerciale rappresenta la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale e comprende oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale
Garage	27,26	30,03

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Resede	28,77	30,52
Sommano	56,03	60,55

Superficie virtuale

La superficie virtuale viene calcolata sommando la superficie lorda dell'unità principale, rettificata da coefficienti che tengano conto di destinazione e piano, alla superficie lorda delle pertinenze a cui vengono applicati coefficienti di differenziazione.

Destinazione	Differenziazione	Superficie commerciale	Coefficiente di differenziazione	Superficie virtuale
Garage	Livello del piano	30,03	0,55	16,52
Resede	Pertinenza	30,52	0,30	9,16
Sommano		60,55		25,67

Valutazione

La valutazione del bene oggetto di stima si ottiene moltiplicando la superficie virtuale per la quotazione €/mq., al valore ottenuto viene applicato un coefficiente correttivo che tenga conto di età, qualità e stato, al fine di allineare la quotazione media di mercato dei beni a destinazione analoga, inseriti in strutture di nuova realizzazione, quando l'edificio oggetto di stima non sia nuovo.

Coefficiente correttivo		
Età	recentissima < 10 anni	Anni che intercorrono dalla data di realizzazione dell'immobile alla data di valutazione
Qualità	Medio	Architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettronico.
Stato	Ottimo	Quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato".
0,85		

Superficie virtuale	25,67
Valore €/mq.	1.450,00
Coefficiente correttivo	0,85
Valore commerciale	31.641,36

Al valore sopra indicato dovranno essere detratte le spese necessarie alla ridefinizione della proprietà, consistenti nella realizzazione della tamponatura del varco stante tra l'unità immobiliare oggetto di procedura e quella dell'attuale detentrica, nonché le spese relative al sezionamento dell'impianto elettrico, attualmente erogato dalla proprietà della stessa detentrica.

In virtù di quanto sopra esposto, in considerazione delle modalità di alienazione del bene, nonché degli oneri di cui si dovrà fare carico l'eventuale acquirente, il valore di mercato ottenuto viene arrotondato per difetto a: **€ 31'350,00** (trentunomilatrecentocinquanta/00)

Coefficiente di svalutazione degli immobili locati

Gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda

Valore attribuito	31.350,00
Coefficiente correttivo	0,90
Valore di mercato	28.215,00

Valutazione differenziata

La valorizzazione sopra indicata, risulta inficiata qualora l'acquisto di detto immobile avvenga da parte dell'attuale conduttore dell'immobile.

Nel contratto di "locazione con opzione di vendita" stipulato tra il Sig. [REDACTED], legale rappresentante della Società [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], attuale detentore dell'immobile, sono espressamente definite e quantificate le modalità per esercitare il diritto di opzione d'acquisto da parte del conduttore, secondo le seguenti specifiche:

- Il Conduttore può esercitare il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile entro e non oltre il 21 settembre 2018;
- Versamento di € 2'000,00 in 16 rate trimestrali da € 125,00, corrispondenti al canone di locazione contrattualizzato, che verrà interamente imputato a titolo di acconto in caso di esercizio del diritto di opzione di acquisto;
- Versamento di € 9'700,00 a saldo del prezzo al momento del rogito notarile.

Se rispettate le sopracitate clausole, l'attuale detentore potrà acquisire l'unità immobiliare oggetto della presente relazione per il prezzo ogni-comprensivo di € 12'000,00.

(Allegato_a.4)

UNITA' 2 - Via Piemonte**Schedatura edilizia**

Porzione non fisicamente divisa di laboratorio artigianale posto al piano terra di un fabbricato industriale di maggior consistenza sviluppato su un unico livello, con accesso diretto e indipendente da via Piemonte n. 9.

I beni sopra indicati hanno una superficie utile così distribuita:

Descrizione locali	Livello	Superficie
Laboratorio - Sub. 3	PTE	192,06
Laboratorio - Sub. 6	PTE	113,21
Locale deposito	PTE	13,88
Cabina elettrica	PTE	15,01
Refettorio	PTE	4,87
Spogliatoio	PTE	3,95
Bagno e antibagno 1	PTE	3,84
Bagno e antibagno 2	PTE	4,05
Bagno e antibagno 3	PTE	4,00
Docce	PTE	4,04

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarina Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Ristoro	PTE	8,82
Resede esclusiva	PTE	143,17
Sommano		510,90
Allegato_d.14		

Stato di conservazione dell'unità immobiliare

Dalla presa visione dei locali in occasione dell'accesso avvenuto in data 17 settembre 2016 ho potuto constatare che le unità immobiliari presentano criticità generalizzate di carattere manutentivo/conservativo.

Pavimenti e rivestimenti:

All'interno dell'unità immobiliare si ravvede l'insistenza di una pavimentazione in cemento nelle aree ad uso laboratorio e in gress rosso nelle aree destinate a servizi.

Nei bagni e nelle docce sono presenti rivestimenti in ceramica.

Tutte le superfici risultano usurate e/o non integre.

Serramenti interni

Sono presenti serramenti in ferro a compartimentazione dei vari locali di servizio, fatta eccezione per la porta presente nel locale deposito, originariamente destinato ad uso ufficio, che è costituito da un serramento avente caratteristiche REI.

Serramenti esterni

Tutti i serramenti presenti nei locali sono realizzati in ferro e vetro. Lo stato di conservazione generalizzato nonché l'usura suggerisce quanto meno una manutenzione ordinaria per il corretto funzionamento meccanico, con sostituzione delle parti ammalorate.

Infissi di accesso

Gli accessi di uso esclusivo alle porzioni del capannone in procedura sono rappresentate dalle due porte carrabili in ferro e vetro poste su fronte strada e la porta di servizio in ferro posta nel locale ristoro.

Dotazioni impiantistica

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento e utenza telefonica.

Puntualizzo che l'impianto di riscaldamento la cui propagazione è demandata ad aerotermi a parete, viene alimentato da caldaia basale posta su proprietà terza.

Strutturale e parti esterne

Il fabbricato è realizzato con pareti perimetrali /portanti in laterizio. Le murature sono rifinite ad intonaco.

La copertura è realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo e impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Tutte le lattonerie per convergenze, gronde, canali e discendenti sono realizzate in PVC.

L'assenza di rilevanti quadri lesivi, non evidenziano problemi statici e/o la necessità di operare interventi di risanamento strutturale.

Dati generali dell'immobile

Data di stima: 2016

Oggetto stima: Porzione di fabbricato industriale

Localizzazione immobile: Comune di Santa Croce sull'Arno (PI);

Data costruzione edificio: 1969 (oltre 60 anni alla data di stima);

Condizioni generali dell'edificio e degli impianti comuni: mediocre

Servizi centralizzati: no;

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

Ascensori: no**Caratteristiche dell'unità immobiliare**Piano: terraDestinazione: artigianale;Servizi: no;ASTE
GIUDIZIARIE.it**Superficie Commerciale dell'unità immobiliare**

Per le valutazioni che seguono, verrà presa in esame la superficie commerciale.

La superficie commerciale rappresenta la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale e comprende oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale
Laboratorio e servizi	367,73	388,22
Resede esclusiva	143,17	143,17
Sommano	510,90	531,39

Superficie virtuale

La superficie virtuale viene calcolata sommando la superficie lorda dell'unità principale, rettificata da coefficienti che tengano conto di destinazione e piano, alla superficie lorda delle pertinenze a cui vengono applicati coefficienti di differenziazione.

Destinazione	Differenziazione	Superficie commerciale	Coefficiente di differenziazione	Superficie virtuale
Laboratorio e servizi	Livello del piano	388,22	1,00	388,22
Resede esclusiva	Pertinenza	143,17	0,30	42,95
Sommano		531,39		431,17

Valutazione

La valutazione del bene oggetto di stima si ottiene moltiplicando la superficie virtuale per la quotazione €/mq., al valore ottenuto, viene applicato un coefficiente correttivo che tenga conto di età, qualità e stato, al fine di allineare la quotazione media di mercato dei beni a destinazione analoga, inseriti in strutture di nuova realizzazione, quando l'edificio oggetto di stima non sia nuovo.

Coefficiente correttivo		
Età	oltre 60 anni	Anni che intercorrono dalla data di realizzazione dell'immobile alla data di valutazione
Qualità	Non di pregio	Architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori.
Stato	Mediocre	Quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole.
0,65		

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it



Superficie virtuale	431,17
Valore €/mq.	780,00
Coefficiente correttivo	0,65
Valore commerciale	218.603,70

Al valore sopra indicato dovranno essere detratte le spese necessarie al riallineamento sia urbanistico che catastale che possono essere valutate approssimativamente con un deprezzamento pari al 1,00% sul valore commerciale calcolato

Valore commerciale	218.603,70
Riallineamento	1,00%
Valore attribuito	-2.186,04
	216.417,66

In virtù di quanto sopra esposto, in considerazione delle modalità di alienazione del bene, nonché degli oneri di cui si dovrà fare carico l'eventuale acquirente, il valore di mercato ottenuto viene arrotondato per difetto a: **€ 216'000,00** (duecentosedicimila/00)

Quesito n. 12

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.

Come documentato nei quesiti precedenti, relativamente all'unità immobiliare posta in Comune di Santa Croce sull'Arno, via Piemonte n. 9, la società fallita detiene esclusivamente la nuda proprietà dei beni, in quanto nell'atto di premuta stipulato tra la Sig.ra [REDACTED] e la società [REDACTED], a rogito Dott. Roberto Rosselli, Notaio in San Miniato (PI), del 04 febbraio 2013 Repertorio n.40775, Raccolta n.18177, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 06 febbraio 2013, Registro generale n.1966, Registro particolare n.1346, vi è dichiarata l'esistenza di un usufrutto generale vitalizio a favore di [REDACTED] e dopo la morte a favore di [REDACTED].

Detta situazione determina un ulteriore ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità.

Valore	216.000,00
Coefficiente correttivo	0,80
Valore di mercato	172.800,00

Quesito n. 13

Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura fallimentare 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 da 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.Leg. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

A seguito degli accessi effettuati in data 17 settembre 2016, ho potuto constatare quanto segue:

UNITA' 1 - Via Gobetti

La porzione di fabbricato oggetto di procedura è priva di qualsiasi fornitura. L'impianto elettrico ad essa asservito, è alimentato da fornitura terza.

UNITA' 2 - Via Piemonte

La porzione di fabbricato oggetto della procedura è dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento e linea telefonica. Da specificare che detti impianti risultano a comune con la residua proprietà del fabbricato e che non tutti sono di pertinenza.

Con istanza di "accesso agli atti" depositata il data 11 agosto u.s., nella quale ho richiesto copia delle certificazioni di conformità degli impianti installati, il Comune di Santa Croce sull'Arno non è stato in grado di produrre alcuna documentazione.

Precisazioni:

DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 Art. 7 comma 6:

Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 Art. 13 (abrogato)

I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all'avente causa. L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile.

NB. Il presente articolo è stato abrogato dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"

Relativamente alla "Certificazione energetica", per gli immobile oggetto della presente perizia non è stato reperito alcun documento.

Come disposto dal D. Leg. 311/06, qualora l'immobile fosse oggetto di vendita a titolo oneroso, deve essere corredato del "Certificato Energetico", anche se questo non rientrasse nei limiti imposti dal decreto di cui sopra.

Quesito n. 13 bis

Provveda inoltre:

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

- a) I beni oggetto della presente relazione, come di seguito specificato, risultano censiti presso gli archivi dall'Agenzia delle Entrate-Provincia di Pisa-Territorio-Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (Codice:I117) nel:

UNITA' 1 - Via Gobetti

- Foglio n. 16, Particella n. 1570, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq., Superficie Catastale 34 mq. Rendita € 130,25;
(Allegato_b.2, b.3, b.4, b.5, b.6)

UNITA' 2 - Via Piemonte

- Foglio n. 14, Particella n. 392 graffata alla 393, Subalterno 3, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 241 mq., Superficie Catastale 269 mq. Rendita € 1145,09;
- Foglio n. 14, Particella n. 393, Subalterno 6, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 121 mq., Superficie Catastale 130 mq. Rendita € 574,92;
(Allegato_b.9, b.10, b.11, b.12, b.13, b.14, b.15, b.16)

- b) Per l'entità dei beni oggetto di esecuzione, se pur lo strumento urbanistico ne permettesse la frazionabilità, tale operazione risulterebbe di difficile attuazione per problemi legati alla fruibilità dei locali e dei servizi/impianti ad essi asserviti, nonché privo di vantaggi economici per l'alienazione degli stessi.
- c) Secondo le risultanze degli atti prodotti dall'Agenzia delle Entrate-Provincia di Pisa-Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare, i beni sottoposti alla procedura fallimentare di cui all'oggetto, sono correttamente intestati alla Società [REDACTED]
(Allegato_a.1 - Allegato_b.1)
- d) Il rilievo planimetrico nonché fotografico è allegato in calce alla presente relazione e ne è parte integrante:
(Allegato_d.13, d.14, d.15, d.16)
- e) In allegato, su foglio separato, si descrive sinteticamente il bene, indicando se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali:
(Allegato_d.17)

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

- f) Con l'entrata in vigore del Processo Civile Telematico, il presente adempimento è superato dall'invio integrale della documentazione per via telematica.

Quesito n. 14

Fornisca infine il numero del codice fiscale del/i fallito/i.

Dagli esiti delle ricerche effettuate presso gli archivi di:

- Agenzia delle Entrate-Provincia di Pisa - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (Conservatoria);
- Agenzia delle Entrate - Provincia di Pisa - Territorio - Servizi Catastali (Catasto Fabbricati);

gli estremi anagrafici del fallito risultano i seguenti:

Società [REDACTED]

Con sede legale in [REDACTED], Via [REDACTED] n. [REDACTED]

Codice Fiscale, Partita IVA e numero iscrizione Registro Imprese di Pisa [REDACTED]

Società unipersonale rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(Allegato_a.1 - Allegato_b.1)

Quesito n. 15

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

Per l'incarico in oggetto non è stato possibile rispettare i termini fissati nel "verbale di conferimento incarico all'esperto e giuramento" formalizzato in data 09 maggio 2016, per tal motivo è stata formulata istanza per la proroga dei termini concessi per il deposito della perizia, secondo la tabella riepilogativa di seguito esposta:

Riepilogo termini incarico N. 33/2016 R.F.			
Tipo atto	note	Scadenze	Allegato
Provvedimento di nomina		21 Aprile 2016	d.1 - d.2
Accettazione incarico		9 Maggio 2016	d.3
Conferimento incarico		10 Maggio 2016	d.4
Termine incarico	120 gg dal conferimento incarico	7 Settembre 2016	
Istanza proroga	formulata in data 06/09/2016 per gg. 90	6 Dicembre 2016	d.6
	Autorizzata in data 12/09/2016		d.9

Il sottoscritto ritenendo di aver concluso l'incarico di C.T.U., resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Migliarino Pisano, il 04 dicembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e-mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

TRIBUNALE DI PISA

Ufficio Fallimenti

Procedura fallimentare N. 33/2016 R.F.

promossa contro

[REDACTED]

Curatore

Dott.ssa Angela Bozzano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

380

Indice allegati

***Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa
Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare
(Allegati a)***

- Allegato a.1 - Certificato ipotecario speciale protocollo n. PI65916 del 04/07/2016 rilasciato dalla Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare.
- Allegato a.2 - Atto di "Permuta" - Repertorio n. 40775 Raccolta 18177 del 04/02/2013.
- Allegato a.3 - Atto di "Donazione con riserva di usufrutto-vendita" - Repertorio n. 35615 Raccolta 14635 del 05/11/2019.
- Allegato a.4 - Contratto di "Locazione con opzione di vendita" del 15/09/2014, relativo all'immobile sito in Santa Croce sull'Arno (PI), via Gobetti n. 21.
- Allegato a.5 - Contratto di "Locazione" del 01/03/2002, relativo all'immobile sito in Santa Croce sull'Arno (PI), via Piemonte n. 8.

***Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa
Territorio - Servizi Catastali
(Allegati b)***

- Allegato b.1 - Visura per soggetto - Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Terreni e fabbricati siti in tutta la Provincia di Pisa (PI), intestati a [REDACTED]
- Allegato b.2 - Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 16, Particella n. 1570, Subalterno n. 9.
- Allegato b.3 - Elenco dei subalterni assegnati - Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 16, Particella n. 1570.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it



- Allegato b.4 - Elaborato planimetrico- Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 16, Particella n. 1570 - Data presentazione 23/11/2009.*
- Allegato b.5 - Elaborato planimetrico- Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 16, Particella n. 1570 - Data presentazione 06/12/2012.*
- Allegato b.6 - Planimetria u.i.u. - Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 16, Particella n. 1570, Subalterno n. 9 - Data presentazione 15/01/2010.*
- Allegato b.7 - Estratto di mappa - Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016- Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 16, Particella n. 1570.*
- Allegato b.8 - Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2016 - Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 16, Particella n. 1570.*
- Allegato b.9 - Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 392.*
- Allegato b.10 - Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 393, Subalterno n. 6.*
- Allegato b.11 - Elenco dei subalterni assegnati - Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 287-392-393.*
- Allegato b.12 - Elaborato planimetrico- Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 393 - Data presentazione 18/09/2009, Protocollo PI0182940.*
- Allegato b.13 - Elaborato planimetrico- Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 393 - Data presentazione 18/09/2009, Protocollo PI0182929.*
- Allegato b.14 - Planimetria u.i.u. - Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 392 - Data presentazione 04/08/1972.*
- Allegato b.15 - Planimetria u.i.u. - Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 393, Subalterno n. 3 - Data presentazione 04/08/1972.*
- Allegato b.16 - Planimetria u.i.u. - Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016 - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 393, Subalterno n. 6 - Data presentazione 18/09/2009.*

- Allegato b.17 - Estratto di mappa - Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2016- Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 392.
- Allegato b.18 - Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2016 - Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 392.
- Allegato b.19 - Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2016 - Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, Foglio n. 14, Particella n. 393.



Comune di Santa Croce sull'Arno (PI)
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
(Allegati c)

- Allegato c.1 - Istanza depositata in data 11 agosto 2016 per visione e rilascio copia semplice con allegati, dei documenti concessori e certificatori relativi all'unità immobiliare posta in Santa Croce sull'Arno (PI), via Gobetti, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune medesimo nel Foglio n. 16, Particella n. 1570, Subalterno 9.
- Allegato c.2 - Permesso di Costruire n. 29/08 del 03/06/2009 per la costruzione di fabbricato residenziale in via Gobetti angolo via E. Morante del Capoluogo.
- Allegato c.3 - Permesso di Costruire n. 08/10 del 12/02/2010 variante al Permesso di Costruire n. 29/08 del 03/06/2009 relativo alla costruzione di fabbricato residenziale in via Gobetti angolo via E. Morante del Capoluogo.
- Allegato c.4 - Attestazione di abitabilità relativo alla costruzione di fabbricato residenziale in via Gobetti angolo via E. Morante del Capoluogo.
- Allegato c.5 - Istanza depositata in data 11 agosto 2016 per visione e rilascio copia semplice con allegati, dei documenti concessori e certificatori relativi all'unità immobiliare posta in Santa Croce sull'Arno (PI), via Piemonte n. 9, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune medesimo nel Foglio n. 14, Particella n. 392 graffiata alla Particella n. 393, Subalterno n. 3 e Particella n. 393, Subalterno n. 6.
- Allegato c.6 - Nulla Osta n. 53/10 del 19/07/1969 relativo alla costruzione di un capannone per uso industriale in via traversa 1° Settembre.
- Allegato c.7 - Concessione per la esecuzione di opere n. 247/10 del 06/01/1979 relativo alla costruzione di due locali da adibire a cabina elettrica di un laboratorio per stiratura pelli in via Piemonte n.9.
- Allegato c.8 - Attestazione di conformità in sanatoria n. 04/06 del 14/03/2006 relativo alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria operate su laboratorio per stiratura pelli in via Piemonte n.9, in assenza di titolo abilitativo.
- Allegato c.9 - Denuncia Inizio Attività Protocollo 144/06 del 24/05/2006 relativo alla realizzazione di modifiche interne ed esterne a fabbricato industriale in via Piemonte n.9, in assenza di titolo abilitativo.



Via Giacomo Leopardi, 15/3 - 56019 Miglionino Pisano (Pisa)

Tel e Fax: +39.050803411 - [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it



Allegato c.10 - Autorizzazione all'uso relativo alla costruzione di tre laboratori artigianali in unico fabbricato in via traversa 1° Settembre.

**Varie
(Allegati d)**

Allegato d.1 - Nomina ad esperto nella procedura n. 33/2016 da parte G.D. Dott. Giovanni Zucconi nell'udienza del 21/04/2016.

Allegato d.2 - PEC del 26/04/2016 con la quale la Cancelleria comunica la nomina ad esperto nella procedura n. 33/2016 da parte G.D. Dott. Giovanni Zucconi e ne dispone la convocazione.

Allegato d.3 - Conferimento incarico all'esperto nella procedura fallimentare n. 33/2016 R.F.

Allegato d.4 - PEC del 10/05/2016 con la quale la Cancelleria trasmette all'esperto il conferimento incarico all'esperto nella procedura fallimentare n. 33/2016 R.F..

Allegato d.5 - Comunicazione del 17 agosto 2016, trasmessa a mezzo P.E.C., nella quale si formalizza al Curatore fallimentare l'inizio delle operazioni peritali e si richiede la disponibilità ad accedere agli immobili.

Allegato d.6 - Istanza al G.E. Dott. Giovanni Zucconi per concessione giorni 90 di proroga per il depisto della relazione, formalizzata a mezzo invio telematico in data 06 settembre 2016.

Allegato d.7 - Corrispondenza intercorsa con il Curatore Dott.ssa Angela Bozzano dal 17 agosto al 09 settembre 2016 per divenire alla data di accesso e presa visione dei luoghi.

Allegato d.8 - Comunicazione del 11 settembre 2016, trasmessa a mezzo P.E.C., nella quale si formalizza al Curatore fallimentare la data di accesso del 17 settembre 2016, per la presa visione degli immobili in procedura.

Allegato d.9 - Autorizzazione del G.E. Dott. Giovanni Zucconi di proroga giorni 90 per il depisto della relazione, pervenuta a mezzo telematico in data 15 settembre 2015.

Allegato d.10 - Verbale processo operazioni peritali redatto in data 17 settembre 2016, a seguito dell'accesso all'immobile posto in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Gobetti n. 21.

Allegato d.11 - Verbale processo operazioni peritali redatto in data 17 settembre 2016, a seguito dell'accesso all'immobile posto in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Piemonte n. 8.

Allegato d.12 - Comunicazione a mezzo mail del 27 settembre 2016, nella quale si trasmette operazioni peritali redatto in data 17 settembre 2016, a seguito dell'accesso all'immobile posto in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Piemonte n. 8.

Allegato d.13 - Rilievo planimetrico dei beni inseriti nella procedura fallimentare siti in Santa Croce sull'Arno (PI), via Gobetti n. 21, effettuato in fase di accesso all'immobile il giorno 17 settembre 2016.

Allegato d.14 - Rilievo planimetrico dei beni inseriti nella procedura fallimentare siti in Santa Croce sull'Arno (PI), via Piemonte n. 8, effettuato in fase di accesso all'immobile il giorno 17 settembre 2016.



Allegato d.15 - Rilievo fotografico dei beni inseriti nella procedura fallimentare siti in Santa Croce sull'Arno (PI), via Gobetti n. 21, effettuato in fase di accesso all'immobile il giorno 17 settembre 2016.

Allegato d.16 - Rilievo fotografico dei beni inseriti nella procedura fallimentare siti in Santa Croce sull'Arno (PI), via Piemonte n. 8, effettuato in fase di accesso all'immobile il giorno 17 settembre 2016.

Allegato d.17 - Descrizione sintetica dei beni inseriti nella procedura fallimentare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Giacomo Leopardi, 15/3 — 56019 Migliarino Pisano (Pisa)

Tel e Fax:: +39.050803411 [REDACTED] - e.mail: marco.chiappalone@tin.it - marco.chiappalone@geopec.it

