

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Bisogni Felice, nel Fallimento 9/2019 - *** s.r.l. in liquidazione

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

All'udienza del 06/03/2019, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX Settembre, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email bisogni.felice@gmail.com, PEC felice.bisogni@geopec.it, Tel. 0573 20 797, Fax 0573 20 797, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via Alessandro Volta nc. 1 - 3 e via San Piero nc. 112

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via Alessandro Volta nc. 1 - 3 e via San Piero nc. 112

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società *** s.r.l. in liquidazione sopra porzione del capannone ad uso artigianale - industriale situato in Comune di Bientina (PI), via Alessandro Volta, angolo via San Piero e più precisamente la porzione nord elevata da terra a tetto su due piani fuori terra e corredata da resede esclusivo su tre lati, avente accesso dai numeri civici 1 e 3 di via Alessandro Volta e dal numero civico 112 di via San Piero.

Detta porzione si compone di:

- al piano terreno (con altezza di mt. 3,96 misurata all'intradosso pannelli prefabbricati in c.a.p. e di mt. 3,25 misurata all'intradosso travi ricalate in c.a.p.) di ingresso, due uffici, ampio locale ad uso laboratorio, servizi igienici, ripostigli e scala interna ed esterna per l'accesso al piano primo oltre a resede di proprietà ad uso cortile e parcheggio mezzi, disposto su tre lati;

- al piano primo {con altezza di mt. 3,20 misurata all'intradosso controsoffittatura in fibro - cemento e di mt. 3,07 all'intradosso travi (tegoloni) di copertura in c.a.p.} di ampio locale ad uso laboratorio, un vano ad uso ufficio, sala ricreativa, sala campionatura, e due servizi igienici con antibagno.

All'interno dei locali ad uso laboratorio situati ai piani terreno e primo sono state realizzate abusivamente pareti in cartongesso oltre ad un'apertura al piano terreno per mettere in comunicazione i due ripostigli; inoltre nell'ambito della resede esclusiva sui lati est ed ovest in aderenza al capannone, sono presenti due tettoie con struttura in acciaio, anch'esse realizzate abusivamente.

Tutte le opere anzidette realizzate abusivamente dovranno essere rimosse a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il fabbricato è situato nella zona industriale posta a sud rispetto al centro abitato di Bientina, in zona a carattere prettamente artigianale - industriale, parzialmente urbanizzata e dotata di infrastrutture, e con giacitura completamente pianeggiante ad una quota media altimetrica di appena 10 metri circa sul livello del mare.

Risulta raggiungibile da nord attraverso l'autostrada A11 - Firenze - Mare (casello autostradale di Altopascio) e quindi la via Bientinese (SP3) e da sud attraverso la Strada di Grande Comunicazione Firenze - Pisa - Livorno (uscita Pontedera).

L'unità immobiliare ad uso artigianale/industriale dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 1 un elaborato grafico che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso artigianale -

industriale;

- con il n. 2 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni dell'unità immobiliare ad uso artigianale - industriale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- *** s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0*****4
Partita IVA: 0*****4
Via Mazzini, 62
51016 - Montecatini-Terre (PT)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *** s.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con: proprietà G**. s.a.s. di A*** B***, C** S** & C.; proprietà I*** M*** s.r.l.; via A. Volta; via San Piero, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali destinati alla lavorazione, uffici, servizi	295,00 mq	335,00 mq	1,00	335,00 mq	3,96 m	terreno
locali destinati alla lavorazione, uffici, servizi	300,00 mq	325,00 mq	1,00	325,00 mq	3,20 m	primo
corte scoperta pertinenziale (fino alla S.U.L.)	660,00 mq	660,00 mq	0,10	66,00 mq	0,00 m	terreno
corte scoperta pertinenziale (oltre la S.U.L.)	110,00 mq	110,00 mq	0,02	2,20 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				728,20 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	728,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente precisa che l'altezza indicata per i locali principali è quella massima usufruibile; per l'indicazione delle ulteriori altezze dei locali rimanda al contenuto dell'elaborato grafico unito con il n. 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1980 al 26/03/1987	E***S.N.C. DI R** N** & C. con sede in Santa Maria a Monte, codice fiscale 0*****2, per i diritti di piena proprietà (1/1).	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 174 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 5730
Dal 27/03/1987 al 30/03/1987	E***S.N.C. DI R** N** & C. con sede in Santa Maria a Monte, codice fiscale 0*****2, per i diritti di piena proprietà (1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 174, Sub. 1 et 4, uniti fra loro Categoria C3
Dal 31/03/1987 al 23/10/2002	M** D*. DI C** D** E C. S.N.C. con sede in Bientina, codice fiscale 0*****2, per i diritti di piena proprietà (1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 174, Sub. 1 et 4, uniti fra loro Categoria C3
Dal 24/10/2002 al 08/06/2005	SOC. ACCOM. SEMPLICE M** D*. DI C** D** E C. con sede in Bientina, codice fiscale 0*****2, per i diritti di piena proprietà (1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 174, Sub. 1 et 4, uniti fra loro Categoria C3
Dal 09/06/2005 al 15/12/2008	L*** S.P.A. con sede in Bologna, codice fiscale 0*****5, per i diritti di piena proprietà (1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 174, Sub. 1 et 4, uniti fra loro Categoria C3
Dal 16/12/2008 al 22/12/2011	U**** L**** S.P.A. con sede in Bologna, codice fiscale 0*****5, per i diritti di piena proprietà (1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 174, Sub. 1 et 4, uniti fra loro Categoria C3
Dal 23/12/2011 al 17/05/2019	*** S.R.L. con sede in Montecatini Terme, codice fiscale 0*****4, per i diritti di piena proprietà (1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 174, Sub. 1 et 4, uniti fra loro Categoria C3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

26	174	1		C3	2	mq. 673	totale: 757 mq	2467,78 €	T - 1	Sub. 4
----	-----	---	--	----	---	---------	-------------------	--------------	-------	--------

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che:

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 3 la documentazione catastale riferita all'unità immobiliare ad uso artigianale - industriale (visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico con elenchi subalterni etc);
- con il n. 4 la visura camerale storica della Società "**** s.r.l. in liquidazione" dalla quale è rilevabile che soci e titolari di diritti su azioni e quote sono i signori:
 - * B*** P***, codice fiscale B*****R, per la quota di nominali Euro 29.000,00 interamente versati;
 - * Z** G**, codice fiscale Z*****A, per la quota di nominali Euro 20.000,00 interamente versati;
 - * T** V***, codice fiscale T*****W, per la quota di nominali Euro 1.000,00 interamente versati.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale (rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Bientina sul foglio di mappa n. 26 dai mappali n. 174 sub. 1 et sub. 4, uniti fra loro) confina a nord con la via A. Volta e ad est con la via San Piero.

Viceversa sulla base delle risultanze degli atti catastali la stessa risulta confinare sui lati nord ed est con il mappale n. 174 sub. 3, categoria urbana (F/1), intestato alla Società D**** I***** S.R.L. con sede in Vicopisano.

L'intestazione in favore della predetta Società D**** I***** S.R.L. della striscia di terreno situata a nord e ad est del resede esclusivo di pertinenza del fabbricato artigianale della Società fallita, presumibilmente discende dal mancato aggiornamento degli atti catastali nonchè dal mancato esproprio delle viabilità ad uso pubblico (via Alessandro Volta e via San Piero) da parte dell'Amministrazione Comunale.

Lo scrivente al fine di consentire agli Organi della Procedura di poter procedere alla alienazione giudiziale del bene in modo corretto, con nota a mezzo PEC del 18/03/2019 (unita con il n. 5) ha chiesto al Comune di Bientina di conoscere:

- quali attività dovranno essere espletate da parte dell'Amministrazione Comunale per la presa in carico di dette strisce di terreno destinate a viabilità di uso pubblico;
- a chi competono i relativi costi;
- se le stesse risultino o meno collaudate e servite da fognatura pubblica e di che tipo.

Il Comune di Bientina con nota a mezzo PEC in data 30/04/2019 (unita con il n. 6) in risposta alla suddetta richiesta ha comunicato quanto segue:

"La particella (mapp. 174 sub. 3) è inclusa nella C.E. n. 20/1980, con la quale sono realizzati due fabbricati industriali.

Alla concessione è allegato un estratto del Programma di Fabbricazione con la previsione della realizzazione di via Volta e l'allargamento di via San Piero (Allegato B_ Tavola). La previsione della realizzazione di via Volta risultava nel Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 1975.

Alla concessione edilizia di cui sopra è allegato il contratto di compravendita, dal quale si evince l'esclusione delle aree destinate a viabilità pubblica, nello specifico l'area su cui era prevista via Volta e la porzione di terreno destinata all'ampliamento di via San Piero, con riduzione della capacità edificatoria del terreno.

Alla luce di quanto emerso dalla ricerca di archivio e dello stato reale del luogo (il subalterno 3 è di fatto un tratto di via Volta e una porzione di via San Piero, entrambe di uso pubblico), si deduce che, pur mancando un atto specifico di perfezionamento della proprietà, trattasi di sedime di uso pubblico a tutti gli effetti."

STATO CONSERVATIVO

La porzione di capannone ad uso laboratorio artigianale si presenta in normali condizioni di conservazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione (inizi anni 1980). La stessa necessita di interventi di manutenzione straordinaria da effettuare alla copertura, agli infissi, pavimentazioni, impianti, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare ad uso artigianale - industriale appartenente alla Società fallita risulta gravata dalle servitù attive e passive in appresso citate costituite con atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Edda Michelangeli di Ponsacco in data 31/03/1987 rep. 147798 fasc. 12504, registrato a Pontedera il 21/04/1987 al n. 1353 mod. 1 e trascritto a Pisa il 03/04/1987 al n. 3256 del registro particolare, unito con il n. 7 (in favore della dante causa Società ***, per acquisto fattone dalla Società E***S.N.C. DI R** N** & C.) ed indicate all'art. 3 e precisamente:

"La presente vendita viene tra le parti fatta ed accettata come all'attuale stato, possesso e godimento di quanto oggetto del presente atto con tutte le inerenti pertinenze, accessioni, servitù attive e passive ed in particolare con le servitù passive di scarichi di fognature ed altre tubazioni che dalla residua proprietà della Società venditrice attraverso il cortile, raggiungono le fognature comunali, e con le servitù attive delle esistenti vedute al piano primo che si affacciano sulla residua proprietà della Società venditrice, nulla escluso, riservato od eccettuato. Qualora non fosse possibile l'allacciamento della conduttura del gas della residua proprietà della Società venditrice dalla via San Piero, la stessa Società si riserva il diritto reale di interrare con tubo lungo il confine est dell'immobile oggetto della presente vendita."

Le servitù anzidette risultano altresì confermate nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Edda Michelangeli di Ponsacco in data 28/06/1988 rep. 157489 racc. 13332, trascritto a Pisa il 04/07/1988 al n. 5548 del Registro Particolare (unito con il n. 8) mediante il quale la Società E***S.N.C. DI R** N** & C. ha venduto la residua porzione lato sud del capannone artigianale alla Società G***. S.N.C. (oggi denominata G** s.a.s. di A*** B***, C** S** & C) che ne detiene ancora oggi la proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone artigianale - industriale che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare appartenente alla Società fallita si compone di due porzioni contigue e precisamente:

- porzione lato nord articolata su due piani fuori terra appartenente alla Società fallita;
- porzione lato sud articolata su un solo piano fuori terra oggi appartenente alla Società G**. s.a.s. di A***** B*****, C***** S***** & C. Lo stesso è stato edificato a partire dall'anno 1981 con struttura prefabbricata costituita, limitatamente alla porzione lato nord di interesse, dai seguenti elementi:
- plinti in cemento armato;
- pilastri in cemento armato;
- tamponamenti in prefabbricati di cemento rifiniti con malta lisciata con frattazzo;
- travi di gronda e centrali di spina in c.a.;
- gronde, laterali, compluvi, testate di gronda in c.a.;
- solaio di calpestio piano primo costituito da pannelli prefabbricati in c.a.p. tipo RAP e travi di copertura a forma di Omega in c.a.p. (tegoloni) a sostegno lastre di controsoffittatura e coppelle curve di copertura, entrambe in fibro - cemento tipo "Eternit".

La scala esterna antincendio (presente sul lato ovest del capannone) è realizzata con struttura in acciaio e pedate in lamiera striata.

I muretti di recinzione risultano realizzati con blocchi in cls, sovrastante cimasa in cemento e con inseriti n° 2 cancelli carrabili di tipo scorrevole e n° 1 cancellino pedonale realizzati in acciaio zincato.

La resede esclusiva risulta pavimentata con massetto industriale in cls per le porzioni lati nord ed ovest e con ghiaio per il restante (porzione lato est).

Internamente i locali in non buone condizioni di conservazione, stante la totale assenza di ogni e qualsiasi intervento manutentorio, presentano le seguenti caratteristiche di finitura e di impiantistica:

- pavimentazione ad entrambi i piani con massetto industriale additivato con indurenti superficiali al quarzo (fatta eccezione per alcuni locali adibiti a servizi igienici ed ufficio, pavimentati con mattonelle di ceramica smaltata e/o monocottura);
- portone carrabile al piano terreno di tipo scorrevole realizzato in ferro zincato;
- infissi esterni al piano terreno in alluminio elettrocolorato nero con vetri satinati di tipo termico con camera d'aria, salvo per le porte realizzate con profili in alluminio anodizzato con vetri satinati;
- infissi esterni al piano primo in alluminio elettrocolorato, di tipo scorrevole, con vetri termici con camera d'aria, fatta eccezione per quelli prospettanti a sud realizzati in ferro;
- scala interna realizzata in c.a. e rivestita in travertino;
- servizi igienici in cattive condizioni che necessitano del completo rifacimento delle pavimentazioni, rivestimenti a parete, sanitari, rubinetterie, etc;
- bussole interne in legno;
- impianto elettrico in prevalenza del tipo esterno alle murature con canalette rigide in PVC e/o blindosbarra metallica, non conforme alle vigenti normative;
- impianto di riscaldamento costituito da generatori di calore alimentati a gas metano all'esterno ed unità termoventilanti all'interno;
- impianto di condizionamento limitato agli uffici costituito da pompe di calore all'esterno e split all'interno dei locali;
- produzione acqua calda con boiler elettrico.

Per quanto concerne le lastre di controsoffittatura al piano primo ed i cupolini di copertura entrambi realizzati negli anni 1981/1983 con impiego di materiali in fibro cemento, lo scrivente segnala che:

* nella relazione strutture in c.a. a firma della ditta Toscomanufatti Cemento che ha realizzato le strutture alla pagina n° 4 - punto 8) è indicato che il capannone è fornito di lastre in Eternit di copertura e soffittatura;

* nel collaudo strutturale delle opere in c.a. alla pagina n° 2 è indicato che il fabbricato è dotato di copertura con tegoloni a sostegno lastre in Eternit di copertura;

* i materiali in fibro - cemento "Eternit" (contenenti amianto) sono stati prodotti fino all'anno 1986, mentre la commercializzazione degli stessi (presenti nei magazzini delle varie ditte) è cessata in Italia

tra il 1992 ed il 1994.

I documenti acquisiti presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa ed il Comune di Bientina indicano che il fabbricato è stato ultimato nell'anno 1983, e con impiego di materiali costituenti la copertura e controsoffittatura in cemento - amianto (Eternit), contenenti perciò minerali appartenenti al gruppo asbesti, gravemente dannosi per la salute umana.

Di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di determinazione della percentuale di deprezzamento del valore commerciale per giungere al prezzo a base d'asta; conseguentemente i costi per la eventuale bonifica (ove necessaria) restano a carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Lo scrivente precisa che porzione del piano terreno e l'intero piano primo del capannone artigianale hanno formato oggetto di sottoscrizione in data 01/03/2013 di contratto di locazione di fondo ad uso commerciale, registrato a Pescia in data 17/03/2017 al n. 000625 serie 3T (unito con il n. 9), con decorrenza dal 01/03/2017 fino al 28/02/2023, in favore della ditta individuale A*****U***, rappresentata dalla signora U*****C**** nata in Nigeria il 04/04/1983. Il canone di locazione mensile è indicato in Euro 1.700,00 oltre IVA.

Nel contratto di locazione è precisato che la porzione in oggetto è dotata di alcuni macchinari ed attrezzature di proprietà della Società fallita e precisamente:

- n. 1 Macchina piana Juki Matr. DDL8700;
- n. 1 Macchina piana Juki Matr. DDL5550N3;
- n. 1 Adesivatrice Martin Doppio Piatto 120 x 80.

L'attività risulterebbe cessata a seguito di una Procedura di sfratto attualmente in corso.

La restante porzione al piano terreno risulta nella disponibilità della Società fallita; nell'ambito della stessa sono presenti materiali di lavorazione e prodotti finiti che dovranno essere rimossi, unitamente ai macchinari presenti al piano primo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1980 al 30/03/1987	E***S.N.C. DI R** N** & C. con sede in Santa Maria a Monte, per i diritti di piena proprietà (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: 0*****2	scrittura privata di compravendita autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Galeazzo Martini di Pontedera	24/04/1980	175284	18401
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Ufficio del Registro di Pontedera	12/05/1980	926	
Dal 31/03/1987 al 23/10/2002	M** D*. DI C** D** E C. S.N.C. con sede in Bientina, per i diritti di piena proprietà (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: 0*****2	atto pubblico di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Edda Michelangeli di Ponsacco	31/03/1987	147798
				12504
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria di Pisa	03/04/1987	4628
				3256
Dal 24/10/2002 al 08/06/2005	SOC. ACCOM. SEMPLICE M** D*. DI C** D** E C.. con sede in Bientina, per i diritti di piena proprietà (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: 0*****2	atto pubblico di trasformazione di Società		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Mario Marinella di Pontedera	24/10/2002	13176
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
Dal 09/06/2005 al 15/12/2008	L*** S.P.A. con sede in Bologna, per i diritti di piena proprietà (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: 0*****5	atto pubblico di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Mario Marinella di Pontedera	09/06/2005	15990
				9318
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria di Pisa	30/06/2005	14736
				8438
Dal 16/12/2008 al 22/12/2011	U**** L**** S.P.A. con sede in Bologna, per i diritti di piena proprietà (1/1).	atto pubblico di fusione per incorporazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	29/06/2005	2110 serie 1T

	Codice Fiscale/P.IVA: 0*****5	notaio Angelo Busani	16/12/2008	8295	5202
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Milano	17/12/2008	31428 serie 1T	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2011 al 17/05/2019	*** S.R.L. con sede in Montecatini Terme, per i diritti di piena proprietà (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: 0*****4	atto pubblico di compravendita conseguente l'esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Marrese di Pistoia	23/12/2011	122851	11903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	02/01/2012	199	190
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	29/12/2011	8304 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 10 la scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 24/04/1980 rep. 175284 fasc. 18401;
- con il n. 7 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Edda Michelangeli di Ponsacco in data 31/03/1987 rep. 147798 fasc. 12504;
- con il n. 11 la nota di trascrizione reg. part. 8438 del 30/06/2005, relativa all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Marinella di Pontedera in data 09/06/2005 rep. 15990/9318;
- con il n. 12 l'atto pubblico di compravendita conseguente l'esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 23/12/2011 rep. 122851 racc. 11903 e la nota di trascrizione reg. part. 190 del 02/01/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 02/01/2012
Reg. gen. 200 - Reg. part. 10
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di BANCA DI CASCINA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
Contro *** s.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Spese: € 320.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: notaio Marrese Antonio
Data: 23/12/2011
N° repertorio: 122852
N° raccolta: 11904
Note: L'atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 23/12/2011 rep. 122852 racc. 11904 e la nota di iscrizione reg. part. 10 del 02/01/2012 vengono uniti con il n. 13.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/01/2018
Reg. gen. 731 - Reg. part. 103
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO - S.C.P.A.
Contro *** s.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.592,77
Spese: € 3.407,23
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 10/01/2018
N° repertorio: 56/2018
Note: La nota di iscrizione reg. part. 103 del 12/01/2018 viene unita con il n. 14.

Trascrizioni

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Pistoia in data 06/02/2019 rep. 10/2019**
Trascritto a Pisa il 19/03/2019
Reg. gen. 5337 - Reg. part. 3692
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' GIALBRI' S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Contro *** s.r.l. in liquidazione
Note: La Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 10/2019 emessa dal Tribunale di Pistoia in data 06/02/2019 e la nota di trascrizione reg. part. 3692 del 19/03/2019 vengono uniti con il n. 15.

Da liquidare da parte della Conservatoria di RR.II. di Pisa in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 16 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico:

- della Società *** S.R.L., alla data del 15/04/2019;
- dell'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Bientina sul foglio 26 dal mappale n. 174 sub. 1 (con aggiornamento alla data del 13/03/2019).

NORMATIVA URBANISTICA

Il capannone artigianale ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno delle aree produttive in piccole zone - D1, disciplinate dall'art. 33.1.2 delle NTA.

Lo scrivente unisce con il n. 17 un estratto della cartografia del vigente Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA dalle quali è rilevabile, tra l'altro quanto segue:

"E' consentito per gli edifici produttivi esistenti qualora sia esaurita la potenzialità edificatoria del lotto (RC=50%) l'aumento della superficie utile, una tantum, fino ad un massimo del 20% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, nel rispetto di una altezza di mt. 9.

La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali, e per la distribuzione, magazzini, con relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive."

Rilevato che la superficie scoperta di pertinenza del capannone artigianale risulta inferiore a mq. 5.000, non risulta necessario allegare al futuro Decreto di Trasferimento Immobili, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il capannone ad uso laboratorio artigianale, facente parte di un più ampio edificio produttivo (denominato "fabbricato A" ovvero "fabbricato 1" negli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi di seguito menzionati), è stato costruito in virtù di:

* Concessione Edilizia n. 20 del 02/04/1980, rilasciata in data 14/04/1980 ai signori G***i M***, D*** M***, R***i N**o e F***i M*** (Pratica Edilizia n. 20/1980, unita in separato fascicolo contrassegnato con il n. 18), su domanda in data 02/02/1980 prot. 770, per nuova costruzione di fabbricati industriali distinti nei disegni allegati con le lettere "A" e "B", e successive:

- comunicazione di inizio lavori in data 19/03/1981;

- comunicazione prot. 7824 del 13/10/1981 con la quale è stata richiesta la voltura della pratica edilizia n. 20/1980 a nome della Società EDIL PREF S.N.C. DI RISTORI NEDO & C.

* Concessione Edilizia n. 63 del 27/04/1983 rilasciata alla Società E*** P*** S.N.C. DI R****I N****EDO & C. (Pratica Edilizia n. 63/1983), unita in separato fascicolo contrassegnato con il n. 19, su domanda prot. n. 2757 del 01/04/1983, quale variante alla C.E. n. 20/1980 per modifiche ai servizi e rinnovo della Concessione Edilizia per la costruzione di due fabbricati industriali denominati "fabbricato A" et "fabbricato B".

* Concessione Edilizia n. 12 rilasciata in data 27/05/1987 alla Società E*** P*** S.N.C. DI R****I N****EDO & C. (Pratica Edilizia n. 12/1987) unita in separato fascicolo contrassegnato con il n. 20, su domanda prot. n. 7483 del 12/09/1986, per rinnovo di anni due della C.E. n. 63/1983, e successiva comunicazione di inizio lavori in data 29/06/1987.

* Concessione Edilizia n. 13 rilasciata in data 27/05/1987 alla Società E*** P*** S.N.C. DI R****I N****EDO & C. (Pratica Edilizia n. 13/1987) unita in separato fascicolo contrassegnato con il n. 21, su domanda del 10/09/1986, quale variante alle C.E. n. 20/1980 et n. 63/1983 per modifiche e frazionamento del fabbricato n. 1 in due unità immobiliari, e successive:

- comunicazione di inizio lavori in data 29/06/1987;
- comunicazione prot. 7927 del 08/10/1987 con la quale è stata richiesta la voltura della pratica edilizia n. 13/1987 a nome della Società S.N.C. M***** D***. DI C**** D***** E C. limitatamente alla porzione lato nord dell'edificio ad uso maglificio di cui si era resa acquirente con atto di compravendita del 31/03/1987;
- comunicazione di fine lavori parziale in data 12/10/1987, per la porzione ad uso maglificio (p.t. e p.1°);

* Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 14/03/1988 (unita in separato fascicolo contrassegnato con il n. 22) rilasciata alla Società S.N.C. M***** D***. DI C**** D***** E C. a seguito di domanda prot. 8010 del 12/10/1987, per la porzione lato nord del fabbricato ad uso maglificio (p.t. e p.1°).

* Concessione Edilizia n. 56 rilasciata in data 21/03/1988 alla Società E*** P*** S.N.C. DI R****I N****EDO & C. (Pratica Edilizia n. 56/1988), su domanda del 25/11/1987 prot. 9398, quale variante alla C.E. n. 13/1987, e successiva comunicazione di fine lavori in data 28/04/1988 (il tutto unito in separato fascicolo contrassegnato con il n. 23);

* Attestazione di Abitabilità prot. 6405 del 26/05/2005 redatta dall'arch. Enrico Agonigi di Pontedera ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 14/10/1999 n° 52 (unita con il n. 24).

* Denuncia di Inizio Attività n. 55/2009 del 25/05/2009 prot. 6536 (unita in separato fascicolo contrassegnato con il n. 25), presentata dalla Società *** S.R.L., per opere di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni, e successivo certificato di fine lavori e attestazione di conformità delle opere realizzate al progetto presentato, prot. 7746 del 23/06/2009.

Dal punto di vista strutturale sono state rintracciate presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa le seguenti pratiche:

* pratica n. 109/1981 prot. 539 del 07/09/1981, presentata ai sensi della Legge n. 1086 del 05/11/1971, per la costruzione di n. 2 capannoni prefabbricati ad uso industriale, che si è conclusa con il deposito all'Ufficio del Genio Civile di Pisa della relazione finale in data 07/04/1983 al n. 114 Reg. n. 2 e del Certificato di Collaudo Statico redatto dall'ing. Miliffi Giampiero di Pontedera in data 03/12/1983 al n. 395 Reg. n. 2 (il tutto unito in separato fascicolo contrassegnato con il n. 26).

Dalla stessa è rilevabile che le ditte ed i professionisti che hanno partecipato alla realizzazione dell'opera

sono i seguenti:

- progettista strutture in cemento armato: Ing. Paolo Cioni di Firenze;
- direttore dei lavori strutture e architettonico: geom. Roberto Marinai di Pisa;
- ditta che ha realizzato i prefabbricati: Toscomanufatti Cemento di Bertini Gino & C. S.A.S. di Pieve a Ripoli (FI).

* pratica n. 39/1987 prot. 351 del 15/01/1987, presentata ai sensi della Legge n. 64/1974 del 02/02/1974 e dell'art. 2 L.R. 06/12/1982 n. 88, per la realizzazione della scaletta esterna al capannone industriale, che si è conclusa con il deposito all'Ufficio del Genio Civile di Pisa della relazione di fine lavori redatta dal geom. Roberto Marinai di Montecalvoli in data 10/10/1987 (il tutto unito in separato fascicolo contrassegnato con il n. 27).

In relazione alla stessa lo scrivente segnala che il tecnico progettista delle strutture (ing. Lorianio Cecconi di Pisa) ed il tecnico progettista architettonico e direttore dei lavori (geom. Roberto Marinai) hanno dichiarato fittiziamente nella relazione tecnica e nelle tavole progettuali che la scala esterna "sarà realizzata con struttura in acciaio indipendente dalle strutture dell'edificio, salvo per l'appoggio estremo che verrà fissato alla struttura del montacarichi.

D'altra parte, come si può vedere dalla relazione di calcolo, la spinta sismica derivante dall'ancoraggio suddetto, è trascurabile rispetto alla massa del vano montacarichi, e ancor più rispetto alla massa totale del capannone".

Poichè il vano montacarichi anzidetto non è mai esistito e neppure progettato con la nuova scala esterna da realizzare, ne consegue che la pratica sismica di cui sopra risulta irregolare e necessita di verifiche da parte di un tecnico strutturale (ingegnere o architetto) e, se del caso, di una sanatoria strutturale "con opere". Tali attività restano a carico del futuro aggiudicatario del bene.

* pratica n. 448/1988 prot. 3001 del 14/04/1988, presentata ai sensi della Legge n. 64/1974 del 02/02/1974 e dell'art. 2 della L.R. 06/12/1982 n. 88, per la realizzazione di muro divisorio interno di tamponamento per suddividere il capannone industriale in due porzioni indipendenti.

Copia dell'avvenuto deposito della suddetta pratica strutturale sismica risulta inserita all'interno della pratica edilizia n. 56/1988 (unita con il n. 23) e tale circostanza lascerebbe presupporre che la stessa si riferisca al fabbricato n. 1 interessato dal progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 56/1988 (del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia).

Viceversa l'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa ha permesso di rilevare che la pratica sismica è riferita al fabbricato n. 2 (limitrofo e situato ad ovest rispetto al fabbricato n. 1) ed addirittura il muro di divisione è collocato in posizione diversa nell'ambito del fabbricato e precisamente all'interno del capannone elevato su un solo piano fuori terra (infatti l'altezza del muro divisorio è indicata come pari a mt. 5,00) mentre nel caso dell'edificio n. 1 (oggetto di perizia) il muro divisorio è stato realizzato in corrispondenza del limite in altezza tra la porzione ad un piano rispetto a quella a due piani; conseguentemente l'altezza del muro divisorio è pari a mt. 4,00 (e non già a mt. 5,00 come risultava dalla pratica sismica anzidetta).

Ne consegue che la suddivisione del fabbricato n. 1 in due porzioni distinte e separate è avvenuta in assenza della obbligatoria pratica strutturale sismica e conseguentemente non è dato conoscere quali siano state le modalità costruttive e soprattutto se sia stata rispettata la normativa antisismica.

Tale problematica determina la necessità di procedere alla presentazione da parte del futuro aggiudicatario del bene di una pratica strutturale in sanatoria presso il competente Ufficio del Genio Civile di Pisa e, se del caso, l'esecuzione di opere di adeguamento.

A giudizio dello scrivente le attività e spese di cui sopra risulterebbero, almeno in parte, anche di competenza della Società G*****A.*****C*****B****, proprietaria del capannone contiguo situato a sud, rilevato che la parete realizzata per suddividere le due proprietà è comune alle stesse e che le pratiche edilizie in precedenza menzionate riguardano entrambe le due proprietà.

La pratica strutturale n. 448/1988 (unita in separato fascicolo contrassegnato con il n. 28) che come già detto riguarda il fabbricato n. 2 (e non già quello oggetto di perizia) risulta tutt'ora aperta.

Con il n. 29 lo scrivente unisce una comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 03/04/2019 prot. 4755 dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa (in risposta alla istanza formulata dallo scrivente ed acquisita al n. 4544 di protocollo in data 29/03/2019) con la quale viene segnalato che "dagli archivi di Prevenzione incendi non risultano essere state presentate pratiche registrate a nome della Società *** S.R.L..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In base al contenuto dell'Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 22/12/2011 dal perito industriale Edoardo Retini di Pisa (unito con il n. 30), è rilevabile che il capannone ad uso laboratorio artigianale rientra nella classe energetica globale "F", con un indice di prestazione energetica globale di 34,991 KWh/(m³·a).

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 1 è stato possibile rilevare che sussistono difformità interne distributive, prospettiche, delle coperture e delle sistemazioni esterne, nonché la realizzazione abusiva dei manufatti precari (tettoie).

Per quanto concerne le modifiche interne distributive, prospettiche, delle coperture e delle sistemazioni esterne, lo scrivente segnala che le stesse dovranno essere regolarizzate (dal punto di vista edilizio, strutturale e catastale) da parte del futuro aggiudicatario in quanto il costo quantificabile in circa Euro 25.000,00, è stato portato in detrazione dal valore commerciale.

Per quanto concerne i manufatti precari (tettoie), lo scrivente non ha attribuito agli stessi alcun valore commerciale, gli stessi dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via Alessandro Volta nc. 1 - 3 e via San Piero nc. 112

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società *** s.r.l. in liquidazione sopra porzione del capannone ad uso artigianale - industriale situato in Comune di Bientina (PI), via Alessandro Volta, angolo via San Piero e più precisamente la porzione nord elevata da terra a tetto su due piani fuori terra e corredata da resede esclusivo su tre lati, avente accesso dai numeri civici 1 et 3 di via Alessandro Volta e dal numero civico 112 di via San Piero. Detta porzione si compone di: - al piano terreno (con altezza di mt. 3,96 misurata all'intradosso pannelli prefabbricati in c.a.p. e di mt. 3,25 misurata all'intradosso travi ricalate in c.a.p.) di ingresso, due uffici, ampio locale ad uso laboratorio, servizi igienici, ripostigli e scala interna ed esterna per l'accesso al piano primo oltre a resede di proprietà ad uso cortile e parcheggio mezzi, disposto su tre lati; - al piano primo {con altezza di mt. 3,20 misurata all'intradosso controsoffittatura in fibro - cemento e di mt. 3,07 all'intradosso travi (tegoloni) di copertura in c.a.p.} di ampio locale ad uso laboratorio, un vano ad uso ufficio, sala ricreativa, sala campionatura, e due servizi igienici con antibagno. All'interno dei locali ad uso laboratorio situati ai piani terreno e primo sono state realizzate abusivamente pareti in cartongesso oltre ad un'apertura al piano terreno per mettere in comunicazione i due ripostigli; inoltre nell'ambito della resede esclusiva sui lati est ed ovest in aderenza al capannone, sono presenti due tettoie con struttura in acciaio, anch'esse realizzate abusivamente. Tutte le opere anzidette realizzate abusivamente dovranno essere rimosse a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene. Il fabbricato è situato nella zona industriale posta a sud rispetto al centro abitato di Bientina, in zona a carattere prettamente artigianale - industriale, parzialmente urbanizzata e dotata di infrastrutture, e con giacitura completamente pianeggiante ad una quota media altimetrica di appena 10 metri circa sul livello del mare. Risulta raggiungibile da nord attraverso l'autostrada A11 - Firenze - Mare (casello autostradale di Altopascio) e quindi la via Bientinese (SP3) e da sud attraverso la Strada di Grande Comunicazione Firenze - Pisa - Livorno (uscita Pontedera). L'unità immobiliare ad uso artigianale/industriale dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 174, Sub. 1, Categoria C3, Graffato Sub. 4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 303.000,00

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un capannone ad uso laboratorio artigianale con caratteristiche abbastanza diffuse nella zona;

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del capannone ad uso laboratorio artigianale utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Bientina, di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Capannone ad uso artigianale articolato su un solo piano fuori terra, avente altezza interna di circa mt. 6,00, con doppi servizi e corte scoperta esclusiva.

prezzo rilevato: Euro 189.000,00 sconto sull'offerta: 20% sup. convenzionale: mq. 315,00 stato: scadente

* comparabile n. 2:

Capannone ad uso artigianale articolato su un solo piano fuori terra, avente altezza interna di circa mt. 6,00, corredato da resede esclusiva recintata, composto da ampio laboratorio, antibagno e due servizi.

prezzo rilevato: Euro 148.000,00 sconto sull'offerta: 20% sup. convenzionale: mq. 210,00 stato: scadente

* comparabile n. 3:

Capannone ad uso artigianale, corredato da corte scoperta esclusiva, composto da laboratorio oltre uffici, servizi igienici e soppalco.

prezzo rilevato: Euro 165.000,00 sconto sull'offerta: 20% sup. convenzionale: mq. 310,00 stato: scadente

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 303.000,00 (Euro 328.000,00 detratti Euro 25.000,00 per regolarizzazione edilizia, strutturale e catastale).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 31 le brochure pubblicitarie relative ai comparabili utilizzati per la valutazione;
- con il n. 32 le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Borsino Immobiliare con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI e anche dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizie della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 33 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Bientina (PI) - via Alessandro Volta nc. 1 - 3 e via San Piero nc. 112	728,20 mq	416,00 €/mq	€ 303.000,00	100,00%	€ 303.000,00
Valore di stima:					€ 303.000,00

Valore di stima: € 303.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 257.550,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene, generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione anche ordinaria;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi;
- ai costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario, per la bonifica delle "coppelle" di copertura e della controsoffittatura in fibrocemento (Eternit);
- allo stato di possesso dell'immobile e conseguentemente alle incertezze circa i tempi per la liberazione del bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 27/05/2019

Il C.T.U.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:100
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura camerale storica della Società fallita
- ✓ N° 5 Altri allegati - nota a mezzo PEC del 18/03/2019
- ✓ N° 6 Altri allegati - nota a mezzo PEC del 30/04/2019
- ✓ N° 7 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Edda Michelangeli il 31/03/1987 rep. 147798/12504
- ✓ N° 8 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Edda Michelangeli il 28/06/1988 rep. 157489/13332
- ✓ N° 9 Altri allegati - contratto di locazione di fondo ad uso commerciale stipulato in data 01/03/2013
- ✓ N° 10 Altri allegati - scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Galeazzo Martini il 24/04/1980 rep. 175284/18401
- ✓ N° 11 Altri allegati - nota di trascrizione reg. part. 8438 del 30/06/2005

- ✓ N° 12 Altri allegati - atto pubblico di compravendita conseguente l'esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria ricevuto dal notaio Antonio Marrese il 23/12/2011 rep. 122851/11903
- ✓ N° 13 Altri allegati - atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Antonio Marrese il 23/12/2011 rep. 122852/11904
- ✓ N° 14 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 103 del 12/01/2018
- ✓ N° 15 Altri allegati - Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 10/2019 emessa dal Tribunale di Pistoia il 06/02/2019
- ✓ N° 16 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità
- ✓ N° 17 Altri allegati - estratto della cartografia del vigente Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA
- ✓ N° 18 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 20 del 02/04/1980 (fascicolo separato)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 63 rilasciata in data 27/04/1983 (fascicolo separato)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 12 rilasciata in data 27/05/1987 (fascicolo separato)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 13 rilasciata in data 27/05/1987 (fascicolo separato)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 14/03/1988 (fascicolo separato)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 56 rilasciata in data 21/03/1988 (fascicolo separato)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Attestazione di Abitabilità prot. 6405 del 26/05/2005
- ✓ N° 25 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 55/2009 del 25/05/2009 prot. 6536 (fascicolo separato)
- ✓ N° 26 Altri allegati - pratica strutturale n. 109/1981 prot. 539 del 07/09/1981 (fascicolo separato)
- ✓ N° 27 Altri allegati - pratica strutturale n. 39/1987 prot. 351 del 15/01/1987 (fascicolo separato)
- ✓ N° 28 Altri allegati - pratica strutturale n. 448/1988 prot. 3001 del 14/04/1988 (fascicolo separato)
- ✓ N° 29 Altri allegati - corrispondenze con il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa
- ✓ N° 30 Altri allegati - Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 22/12/2011
- ✓ N° 31 Altri allegati - brochure pubblicitarie relative ai comparabili utilizzati per la valutazione
- ✓ N° 32 Altri allegati - interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Borsino Immobiliare

- ✓ N° 33 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via Alessandro Volta nc. 1 - 3 e via San Piero nc. 112

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società *** s.r.l. in liquidazione sopra porzione del capannone ad uso artigianale - industriale situato in Comune di Bientina (PI), via Alessandro Volta, angolo via San Piero e più precisamente la porzione nord elevata da terra a tetto su due piani fuori terra e corredata da resede esclusivo su tre lati, avente accesso dai numeri civici 1 et 3 di via Alessandro Volta e dal numero civico 112 di via San Piero. Detta porzione si compone di: - al piano terreno (con altezza di mt. 3,96 misurata all'intradosso pannelli prefabbricati in c.a.p. e di mt. 3,25 misurata all'intradosso travi ricalate in c.a.p.) di ingresso, due uffici, ampio locale ad uso laboratorio, servizi igienici, ripostigli e scala interna ed esterna per l'accesso al piano primo oltre a resede di proprietà ad uso cortile e parcheggio mezzi, disposto su tre lati; - al piano primo {con altezza di mt. 3,20 misurata all'intradosso controsoffittatura in fibro - cemento e di mt. 3,07 all'intradosso travi (tegoloni) di copertura in c.a.p.} di ampio locale ad uso laboratorio, un vano ad uso ufficio, sala ricreativa, sala campionatura, e due servizi igienici con antibagno. All'interno dei locali ad uso laboratorio situati ai piani terreno e primo sono state realizzate abusivamente pareti in cartongesso oltre ad un'apertura al piano terreno per mettere in comunicazione i due ripostigli; inoltre nell'ambito della resede esclusiva sui lati est ed ovest in aderenza al capannone, sono presenti due tettoie con struttura in acciaio, anch'esse realizzate abusivamente. Tutte le opere anzidette realizzate abusivamente dovranno essere rimosse a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene. Il fabbricato è situato nella zona industriale posta a sud rispetto al centro abitato di Bientina, in zona a carattere prettamente artigianale - industriale, parzialmente urbanizzata e dotata di infrastrutture, e con giacitura completamente pianeggiante ad una quota media altimetrica di appena 10 metri circa sul livello del mare. Risulta raggiungibile da nord attraverso l'autostrada A11 - Firenze - Mare (casello autostradale di Altopascio) e quindi la via Bientinese (SP3) e da sud attraverso la Strada di Grande Comunicazione Firenze - Pisa - Livorno (uscita Pontedera). L'unità immobiliare ad uso artigianale/industriale dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 174, Sub. 1, Categoria C3, Graffato Sub. 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il capannone artigianale ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno delle aree produttive in piccole zone - D1, disciplinate dall'art. 33.1.2 delle NTA. Lo scrivente unisce con il n. 17 un estratto della cartografia del vigente Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA dalle quali è rilevabile, tra l'altro quanto segue: "E' consentito per gli edifici produttivi esistenti qualora sia esaurita la potenzialità edificatoria del lotto (RC=50%) l'aumento della superficie utile, una tantum, fino ad un massimo del 20% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, nel rispetto di una altezza di mt. 9. La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali, e per la distribuzione, magazzini, con relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive." Rilevato che la superficie scoperta di pertinenza del capannone artigianale risulta inferiore a mq. 5.000, non risulta necessario allegare al futuro Decreto di



Trasferimento Immobili, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, il Certificato di Destinazione Urbanistica.



Prezzo base d'asta: € 257.550,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.550,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Bientina (PI) - via Alessandro Volta nc. 1 - 3 e via San Piero nc. 112		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 174, Sub. 1, Categoria C3, Graffato Sub. 4	Superficie	728,20 mq
Stato conservativo:	La porzione di capannone ad uso laboratorio artigianale si presenta in normali condizioni di conservazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione (inizi anni 1980). La stessa necessita di interventi di manutenzione straordinaria da effettuare alla copertura, agli infissi, pavimentazioni, impianti, etc.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società *** s.r.l. in liquidazione sopra porzione del capannone ad uso artigianale - industriale situato in Comune di Bientina (PI), via Alessandro Volta, angolo via San Piero e più precisamente la porzione nord elevata da terra a tetto su due piani fuori terra e corredata da resede esclusivo su tre lati, avente accesso dai numeri civici 1 et 3 di via Alessandro Volta e dal numero civico 112 di via San Piero. Detta porzione si compone di: - al piano terreno (con altezza di mt. 3,96 misurata all'intradosso pannelli prefabbricati in c.a.p. e di mt. 3,25 misurata all'intradosso travi ricalate in c.a.p.) di ingresso, due uffici, ampio locale ad uso laboratorio, servizi igienici, ripostigli e scala interna ed esterna per l'accesso al piano primo oltre a resede di proprietà ad uso cortile e parcheggio mezzi, disposto su tre lati; - al piano primo {con altezza di mt. 3,20 misurata all'intradosso controsoffittatura in fibro - cemento e di mt. 3,07 all'intradosso travi (tegoloni) di copertura in c.a.p.} di ampio locale ad uso laboratorio, un vano ad uso ufficio, sala ricreativa, sala campionatura, e due servizi igienici con antibagno. All'interno dei locali ad uso laboratorio situati ai piani terreno e primo sono state realizzate abusivamente pareti in cartongesso oltre ad un'apertura al piano terreno per mettere in comunicazione i due ripostigli; inoltre nell'ambito della resede esclusiva sui lati est ed ovest in aderenza al capannone, sono presenti due tettoie con struttura in acciaio, anch'esse realizzate abusivamente. Tutte le opere anzidette realizzate abusivamente dovranno essere rimosse a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene. Il fabbricato è situato nella zona industriale posta a sud rispetto al centro abitato di Bientina, in zona a carattere prettamente artigianale - industriale, parzialmente urbanizzata e dotata di infrastrutture, e con giacitura completamente pianeggiante ad una quota media altimetrica di appena 10 metri circa sul livello del mare. Risulta raggiungibile da nord attraverso l'autostrada A11 - Firenze - Mare (casello autostradale di Altopascio) e quindi la via Bientinese (SP3) e da sud attraverso la Strada di Grande Comunicazione Firenze - Pisa - Livorno (uscita Pontedera). L'unità immobiliare ad uso artigianale/industriale dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 02/01/2012
Reg. gen. 200 - Reg. part. 10
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di BANCA DI CASCINA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
Contro *** s.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Spese: € 320.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: notaio Marrese Antonio
Data: 23/12/2011
N° repertorio: 122852
N° raccolta: 11904
Note: L'atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 23/12/2011 rep. 122852 racc. 11904 e la nota di iscrizione reg. part. 10 del 02/01/2012 vengono uniti con il n. 13.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/01/2018
Reg. gen. 731 - Reg. part. 103
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO - S.C.P.A.
Contro *** s.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.592,77
Spese: € 3.407,23
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 10/01/2018
N° repertorio: 56/2018
Note: La nota di iscrizione reg. part. 103 del 12/01/2018 viene unita con il n. 14.