TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLLIMENTI

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE
DELL'ESECUZIONE
DOTT. GIOVANNI ZUCCONI

RELAZIONE PERITALE

RELATIVA ALLA PROCEDURA DI
CONCORDATO PREVENTIVO
N° 27/14 R.C.P.

contro

ANNESE COSTRUZIONI S.R.L.

PISA
Luglio 2015

STUDIO DI PROGETTAZIONE

Ing. Franca C. P. Zito

Viale Bonaini, 38
TEL e Fax. 050.2200223
Cell. 338.8911781
56125 PISA

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

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLIMENTI

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Zucconi

BOZZA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Concordato Preventivo N° 27/14 R.C.P.

contro

SOCIETA' ANNESE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Terricciola (Pisa) in via Terricciolese - C.F. 001584400509 - nella persona del liquidatore Annese Domenico domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Brini con sede in Pontedera (Pisa) in via della Misericordia n.c. 88 – Commissario Giudiziale: Dott. Alberto Lang con studio in Vicopisano in Via Fermi 6.

*** *** ***

Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Franca C. P. Zito, iscritta all'Albo degli Ingegneri di Pisa al N° 1575 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pisa con studio in Pisa in Viale Bonaini 38, veniva nominata "*Consulente Tecnico d'ufficio*" dal Giudice Delegato del Tribunale di Pisa , Dr. Giovanni Zucconi e prestava giuramento all'udienza del 9 ottobre 2014.

Per una migliore lettura della perizia, si preferisce suddividere la stessa nei seguenti capitoli:

1. Oggetto concordato preventivo
2. Operazioni peritali
3. Considerazioni generali e criteri di valutazione

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

4. Risposte ai quesiti (dal n° 1 al n° 7)

*** *** ***

1. OGGETTO CONCORDATO PREVENTIVO

L'oggetto della presente procedura di concordato preventivo tratta il ricorso iscritto al n.27/14 presentato da ANNESE COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE in persona del liquidatore sig. Domenico Annese con sede in Terricciola e domicilio eletto in Pontedera in via della Misericordia c. n. 88 presso lo studio dell'Avv.t Giuseppe Brini.

La perizia ha come oggetto la stima d'immobili e terreni di seguito riportati:

LOTTO 1: ***COMUNE di PONTEDERA***

"N° 2 laboratori ubicati in Comune di Pontedera, via Liguria n.c. 10 disposti su due piani f.t. (piano terra e piano primo) accessibili direttamente da via Liguria.

Nel dettaglio il complesso è formato da:

- ***un unico edificio a due piani f.t., ad uso artigianale, ancora in corso di costruzione suddiviso tramite due ingressi separati in due unità distinte (sub 8 e sub 9): area per vendita, bagno e magazzino, con scala collegata a vano ufficio.***

LOTTO 2: ***COMUNE di PONSACCO***

"In Comune di Ponsacco, in via Fabrizio De André, al piano terra n° 1 unità abitativa ad uso civile abitazione individuata al NCEU del Comune di Ponsacco al Foglio n° 7 particella n° 761 sub 4 alla Categoria A/2 e n° 3 posti auto censiti nel medesimo Comune al medesimo Foglio e Particella ai sub 62,63 e 66 alla categoria C/6"

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

LOTTO 3: ***COMUNE di PONSACCO***

"In Comune di Ponsacco, in via Fabrizio Gramsci, al piano terra n° 1 unità abitativa ad uso civile abitazione individuata al NCEU del Comune di Ponsacco al Foglio n° 12 particella n° 238 sub 41 in categoria A/10 e n° 3 posti auto censiti nel medesimo Comune al medesimo Foglio e Particella ai sub 25,29 e 30 alla categoria C/6"

LOTTO 4: ***COMUNE di CASCIANA TERME LARI sez. di LARI***

"In Comune di Casciana Terme Lari, terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 17 particella n° 11 classe 2 – seminativo arboreo – con superficie catastale pari a 7.470 mq"

LOTTO 5: ***COMUNE di CASCIANA TERME LARI sez. di LARI***

"In Comune di Casciana Terme Lari, terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 9 particella n° 97 classe 1 – seminativo – con superficie catastale pari a 10.189 mq"

*** *** ***

2. OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, Dott. Ing. Franca Carmela Paola Zito, fissava le operazioni peritali in data 06 Novembre 2014 alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto della presente procedura di concordato preventivo, il CTU ha proceduto direttamente alla valutazione dello stato dei luoghi ed al rilievo fotografico dell'immobile; ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data 13 novembre 2014. Il CTU durante i successivi sopralluoghi ha esaminato gli altri immobili oggetto della seguente procedura ed ha richiesto il CDU presso il Comune di appartenenza.

*** *** ***

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

*** *** ***

3. *CONSIDERAZIONI GENERALI E CRITERI DI VALUTAZIONE*

I beni oggetto della seguente procedura di concordato preventivo sono siti nella Provincia di Pisa e con precisione nei Comuni di Pontedera, Ponsacco e Casciana Terme di Lari; riguardano fabbricati artigianali (identificati catastalmente alla Categoria D/7), unità abitative ad uso civile abitazione (identificati in catasto alle categorie A/2 – A/10 e C/6), terreni agricoli.

Tenuto conto che gli immobili ammessi in concordato hanno condizioni differenti sia riguardo alle rifiniture in loro possesso sia riguardo alle condizioni di destinazione d'uso, la sottoscritta ha proceduto alla valutazione degli stessi n maniera differente a seconda delle varie tipologie di costruzione e dello stato di manutenzione; per gli edifici ad uso civile abitazione il CTU ha preso come riferimento sia i dati dell'Osservatorio che il valore di mercato della zona in questione.

*** *** ***

4. RISPOSTE AI QUESITI

1) ***Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del proponente il concordato e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla presentazione del concordato e provveda a richiedere la certificazione ventennale ipocatastale;***

Dalla visura storica fatta al Catasto ed all'Agenzia del Territorio ed alla

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

Conservatoria di Pisa visibili entrambi dalla documentazione presente in allegato (All.ti n. 1 e 2) si può desumere che tutti i beni oggetti della seguente perizia sono intestati alla Ditta ANNESE COSTRUZIONI srl con sede in Terricciola C.F. 01584400509 e che nel ventennio hanno subito le seguenti variazioni:

LOTTO 1: ***COMUNE di PONTEDERA***

(Laboratori Industriali in Località Gello in via Liguria c.n. 10)

"N° 2 laboratori ubicati in Comune di Pontedera, via Liguria n.c. 10 disposti su due piani f.t. (piano terra e piano primo) accessibili direttamente da via Liguria. Nel dettaglio il complesso è formato da un unico edificio a due piani f.t., ad uso artigianale, ancora in corso di costruzione suddiviso tramite due ingressi separati in due unità distinte: area per vendita, bagno e magazzino, con scala collegata a vano ufficio. I Beni sovrastanti sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio n.31 – Particella n. 17 – sub 8 – cat. D/7 – Rendita Euro 5.044,00 nel Foglio n.31 – Particella n. 17 – sub 9 – cat. D/7 – Rendita Euro 4.924,00 .

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativo alla società Annese Costruzioni s.r.l. con sede in Terricciola C.F. 001584400509 - (come visibile dalle visure catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio n.31 – Particella n. 17 – sub 8 e sub 9 – cat. D/7 : All. n° 1 e n° 2) dall'ispezione fatta in conservatoria e dalla certificazione ipotecaria risulta che:

  - dal 15/02/2002 al 08/05/2015 è di proprietà Annese Costruzioni srl – cod. fisc. 01584400509 con sede a Terricciola (PI) e la proprietà è stata trasferita con atto di compravendita (a rogito del notaio Michelangeli Edda di Ponsacco) in data 15/02/2002 con repertorio n° 234517 pervenendo da Europa 92 srl il tutto come visibile dalla certificazione ipotecaria allegata alla presente relazione al n° 7;

  - dal 21/11/2001 al 23/02/2002 è di proprietà Europa 92 srl – cod. fisc.

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

01110570502 con sede a Lari (PI) e la proprietà è stata trasferita tramite Atto giudiziario con Decreto di trasferimento degli immobili da Tribunale di Pisa per esecuzione immobiliare e trascritto a Pisa il 18/12/2001 con repertorio n° 279 e con registro particolare n. 12903 da Immobiliare Mont Blanc srl (come visibile dalla certificazione ipotecaria allegata alla presente relazione al n° 7);

- 01/01/1994 al 18/12/2001 è di proprietà Immobiliare Mont Blanc srl – cod. fisc. 01790020133 con sede a Barzanò (LC) (come visibile dalla certificazione ipotecaria allegata alla presente relazione al n° 7);

***LOTTO 2:* COMUNE di PONSACCO**

(Unità immobiliare in Ponsacco in via Fabrizio De André)

"In Comune di Ponsacco, in via Fabrizio De André, al piano terra n° 1 unità abitativa ad uso civile abitazione individuata al NCEU del Comune di Ponsacco al Foglio n° 7 particella n° 761 - sub 4 - Categoria A/2 – classe 1 – consistenza 5,5 vani – Classe 1 - Rendita Euro 582,31; n° 2 posti auto censiti nel medesimo Comune al Foglio n° 7 e Particella n° 761 ai sub 62 e 63 – Categoria C/6 - Consistenza 13,00 mq - Rendita Euro 60,43 – Classe 1 - ed infine n° 1 locale ripostiglio nel sottoscala ed attigua autorimessa identificato al Comune di Ponsacco al Foglio n° 7 e Particella n° 761 - sub 66 – Categoria C/6 – Classe 1 - Rendita Euro 106,91 – Consistenza 23,00"

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativo alla società ANNESE COSTRUZIONI srl con sede in Terricciola C.F. 001584400509- (come visibile dalle visure catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n.7 – Particella n. 761 – sub 4 – cat. A/2 : All. n° 1 e n° 3) e Part.lle n. 62,63 e 66 con Cat. C/6; **dalle certificazioni ipocatastali fatte in conservatoria di Livorno risulta che:**

dal 21/06/2006 ad oggi la part. 761 di mq 3858 (derivante dalle part. 688 ex

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

115 di mq 3581 e 689 ex 115 di mq 277) è pervenuta ad Annese Costruzioni srl da Baldacci Marcello con atto di compravendita del 21/06/2006 a rogito del notaio Dell'Antico Giulio di Pontedera (Rep. N° 135535 Trascr. con reg. part. n° 8512);

dal 15/12/1994 al 21/06/2006 risulta di proprietà Baldacci Marcello con Atto di compravendita a rogito del Notaio Michelangeli di Ponsacco (rep. N° 118188).

***LOTTO 3:* COMUNE di PONSACCO**

(Unità immobiliare in Ponsacco in via Antonio Gramsci)

"In Comune di Ponsacco, in via Fabrizio Gramsci, al piano terra n° 1 unità abitativa ad uso civile abitazione individuata al NCEU del Comune di Ponsacco al Foglio n° 12 particella n° 238 - sub 41 - categoria A/10 - consistenza n° 3 vani – Rendita Catastale Euro 735,95 e n° 3 posti auto censiti nel medesimo Comune al medesimo Foglio e Particella ai sub 25,29 e 30 - Categoria C/6 – classe 1 - Consistenza mq 13 – Rendita catastale Euro 60,43"

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativo alla società ANNESE COSTRUZIONI srl con sede in Terricciola C.F. 001584400509 - (come visibile dalle visure catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Pontsacco nel Foglio n.12 – Particella n. 238 – sub 41 – cat. A/10 e Part.lle n. 25,29 e 30 con Cat. C/6 : All. n° 1 e n° 4) ; **dalle certificazioni ipocatastali fatte in conservatoria di Livorno risulta che:**

dal 04/12/2003 ad oggi la part. 238 subb 41,25,29,30 (derivante dal sub 7 ex subb 1,2,3,4,5,6) è pervenuta ad Annese Costruzioni srl da Annese Antonio a rogito del Notaio GAUDIANO ANNA di Ponsacco (Trascr. con reg. part. n° 12094 del 2003);

dal 22/11/1993 al 04/12/2003 risultano di proprietà Annese Antonio pervenendo da [illegible] e

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

A (per le particelle ex subb 1,2,3,4,5,6).

dall'ispezione fatta in conservatoria risulta che 12/05/1992 ad oggi risulta pervenuto alla stessa con atto notarile pubblico a rogito del Notaio Dell'Antico Giulio di Pontedera per frazionamento quota (All. 4: rep. N. 130786 del 21/11/2005);

***LOTTO 4:* COMUNE di CASCIANA TERME LARI sez. di LARI**
(Terreno ubicato a Lari)
"In Comune di Casciana Terme Lari, terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 17 particella n° 11- classe 2 – seminativo arboreo – con superficie catastale pari a 7.470 mq – Reddito Dominicale Euro 34,96 e Reddito Agrario Euro 19,29 ed area urbana individuata al NCEU del Comune di Casciana Terme al Foglio n° 17 – particella n° 479 - sub 2 attigua alla particella n° 11"

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativo alla società ANNESE COSTRUZIONI srl con sede in Terricciola C.F. 001584400509- (come visibile dalle visure catastali al Catasto Terreni del Comune di Lari nel Foglio n.17 – Particella n. 11 – All. n° 1 e n° 5); **dalle certificazioni ipocatastali fatte in conservatoria di Livorno risulta che:**
  dal 05/04/2002 ad oggi la part. 479 sub 2 e la part. 11 sono pervenute ad Annese Costruzioni srl da Annese Antonio con Atto di compravendita a rogito del Notaio GAUDIANO ANNA di Ponsacco - Lari (Rep. N° 26855Trascr. con reg. part. n° 4154);
- **dal 21/12/1992 al 05/04/2002 la *part. 11*** risulta di proprietà ANNESE ANTONIO pervenendo da [redacted] nato a Lari il 05/07/1922 tramite Atto di Compravendita a rogito del Notaio MICHELANGELI di Ponsacco (rep. N° 188486)

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

- **dal 21/12/1992 al 05/04/2002 la *part. 479 sub 2 (ex 479 ente urbano)*** risulta di proprietà ANNESE ANTONIO pervenendo da .I nato a Lari il 05/07/1922 tramite Atto di Compravendita a rogito del Notaio MICHELANGELI di Ponsacco (rep. N° 188486)

***LOTTO 5:* COMUNE di CASCIANA TERME LARI sez. di LARI**
(Terreno ubicato a Lari)
"In Comune di Casciana Terme Lari, terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 9 particella n° 97 classe 1 – seminativo – con superficie catastale pari a 10.189 mq – Reddito Dominicale Euro 73,28 e Reddito Agrario Euro 44,69"

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativo alla società ANNESE COSTRUZIONI srl con sede in Terricciola C.F. 001584400509- (come visibile dalle visure catastali al Catasto Terreni del Comune di Lari nel Foglio n.9 – Particella n. 97 – All. n° 1 e n° 6) ; **dalle certificazioni ipocatastali fatte in conservatoria di Livorno risulta che:**
dal 20/07/2001 ad oggi la part. 97 è pervenuta ad Annese Costruzioni srl tramite Atto di Compravendita a rogito del Notaio Michelangeli di Ponsacco (Rep. N° 262695 Trascr. con reg. part. n° 6954) da:

A) A nata a Livorno il
nata a Livorno il –
TTA nata a Livorno – I
ato a Roma il e
nato a Livorno il e derivanti da denunzia a causa di morte del di

B) O nato a Livorno il 3 –
nata a Lari il 25/01/1945 –

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

nata a Siena il e derivanti da denunzia di causa di morte del di

C) nato a Livorno il e nata a Livorno il e derivanti da denunzia per causa di morte del di

D) E nato a Bari il nata a Viareggio il – O nato a Viareggio il – O nato a Viareggio il – nato a Senigallia il nato a Castelfranco di Sotto il

- dal 06/07/1979 al 20/07/2001 risulta di proprietà di I ato a Viareggio il - – nata a Viareggio il - O nato a Viareggio il nato a Viareggio il nato a il di proprietà fino al 15/09/1991 (dal 15/09/1991 al 20/07/2001 di proprietà di nato a Livorno il nata a Lari il – nata a Siena - I nato a Castelfranco di Sotto proprietà fino al dal 15/10/1988 al 20/07/2001 di proprietà di nato a Livorno DOVERI SIMONETTA nata a Livorno il e pervenuto agli stessi tramite

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

2) ***Descriva il/i bene/i, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi necessari per l'eventuale alienazione degli immobili; alleghi inoltre l'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;***

<u>LOTTO 1:</u> COMUNE di PONTEDERA

(Laboratori Industriali in Località Gello in via Liguria c.n. 10)

"Il LOTTO n° 1 è costituito da due laboratori ad uso artigianale, ubicati in Comune di Pontedera, via Liguria n.c. 10 disposti su due piani f.t. (piano terra e piano primo) accessibili direttamente da via Liguria. Nel dettaglio il complesso è formato da un unico edificio a due piani f.t., i due laboratori sono disposti lungo la sede stradale in maniera simmetrica rispetto ad un asse ortogonale a via Liguria, gli immobili non sono ancora completamente rifiniti in quanto mancano gli infissi interni ed esterni ed i servizi igienici non sono stati completati. Agli immobili si accede tramite due ingressi separati speculari posti su via Liguria.



Al piano terra è presente il capannone del laboratorio artigianale adiacente alla zona uffici che si sviluppa lungo la sede stradale di via Liguria; sono presenti n° 3 uffici posti lungo un corridoio collegato al vano scala, un bagno a servizio della

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

zona uffici ed uno a servizio del laboratorio.

I Beni sovrastanti sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio n.31 – Particella n. 17 – sub 8 – cat. D/7 – Rendita Euro 5.044,00 nel Foglio n.31 – Particella n. 17 – sub 9 – cat. D/7 – Rendita Euro 4.924,00.

Confinano a nord-ovest con via Liguria, a nord- est con piazzale sul retro (parallelo a via Liguria) ed è collegato a capannone esistente tramite copertura a traliccio, a sud-est con piazzale laterale.

***LOTTO 2:* COMUNE di PONSACCO**

(Unità immobiliare in Ponsacco in via Fabrizio De André)

Il LOTTO n° 2 è composto da unità abitativa a piano terra facente parte di villetta tipo duplex ubicata in Comune di Ponsacco, in via Fabrizio De André; al piano terra si accede all'unità abitativa ad uso civile abitazione da via Fabrizio De André tramite giardino ad uso esclusivo che si estende su due lati; al piano terra è presente un ingresso-soggiorno, collegato al locale cucina, adiacente a disimpegno dal quale si accede ad un bagno di servizio.

Lateralmente al locale soggiorno, tramite un disimpegno ubicato nella zona e n° 2 camere da letto. Sul retro è posto nel sottoscala un locale ripostiglio con

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

autorimessa e nel piazzale interno condominiale fanno parte dell'unità abitativa anche n° 2 posti auto.



Confina a nord-est con unità individuate al sub 6 e sub 36, a sud-ovest e sud-est con giardino interno di proprietà esclusiva.

L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Ponsacco al Foglio n° 7 particella n° 761 - sub 4 - Categoria A/2 – classe 1 – consistenza 5,5 vani – Classe 1 - Rendita Euro 582,31; n° 2 posti auto censiti nel medesimo Comune al Foglio n° 7 e Particella n° 761 ai sub 62 e 63 – Categoria C/6 - Consistenza 13,00 mq - Rendita Euro 60,43 – Classe 1 - ed infine n° 1 locale ripostiglio nel sottoscala ed attigua autorimessa identificato al Comune di Ponsacco al Foglio n° 7 e Particella n° 761 - sub 66 – Categoria C/6 – Classe 1 - Rendita Euro 106,91 – Consistenza 23,00

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

***LOTTO 3:* COMUNE di PONSACCO**

(Unità immobiliare in Ponsacco in via Antonio Gramsci)

Il LOTTO n° 3 si trova nel Comune di Ponsacco, in via Gramsci, al piano terra; è composta da n° 1 unità abitativa, facente parte di maggior complesso immobiliare, con ingresso in disimpegno dal quale si accede a n° 2 uffici ed un archivio; è presente anche un bagno ed un ripostiglio al momento non chiuso, vi sono anche n° 3 posti auto posti nel resede condominiale.



Confina a nord-est con resede interno condominiale e per le rimanenti tre parti confina con proprietà private interne al fabbricato.

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Ponsacco al Foglio n° 12 particella n° 238 - sub 41 - categoria A/10 - consistenza n° 3 vani – Rendita Catastale Euro 735,95 e n° 3 posti auto censiti nel medesimo Comune al medesimo Foglio e Particella ai sub 25,29 e 30 - Categoria C/6 – classe 1- Consistenza mq 13 – Rendita catastale Euro 60,43.

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

***LOTTO 4:* COMUNE di CASCIANA TERME LARI sez. di LARI**

(Terreno ubicato a Lari)

Il LOTTO n° 4 è un terreno appartenente al Comune di Casciana Terme Lari risulta agricolo al catasto terreni ma nel R.U. vigente risulta in parte in zona D1 ed in parte in zona D2.

Il terreno è accessibile dalla via vicinale delle Mage e non è direttamente collegato al lotto; confina da un lato con terreno già edificato e su tre lati con lotti liberi.

Il terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 17 particella n° 11- classe 2 – seminativo arboreo – con superficie catastale pari a 7.470 mq – Reddito Dominicale Euro 34,96 e Reddito Agrario Euro 19,29 ed area urbana individuata al NCEU del Comune di Casciana Terme al Foglio n° 17 – particella n° 479 - sub 2 attigua alla particella n° 11.

***LOTTO 5:* COMUNE di CASCIANA TERME LARI sez. di LARI**

(Terreno ubicato a Lari)

Il LOTTO n° 5 è un terreno appartenente al Comune di Casciana Terme Lari risulta agricolo al catasto terreni ma nel R.U. vigente risulta in parte in zona D1, in parte in zona D2 e in parte G6.

Il terreno è accessibile direttamente dalla via vicinale delle Gavine; confina a nord con via vicinale delle Gavine, a sud con terreno edificato identificato catastalmente con la particella 93, ad est con altro lotto edificato identificato con le particelle 128,129,134.

Il terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 9 particella n° 97 classe 1 – seminativo – con superficie catastale pari a 10.189 mq – Reddito Dominicale Euro 73,28 e Reddito Agrario Euro 44,69.

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

3) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti)

***LOTTO 1:* COMUNE di PONTEDERA**

(Laboratori Industriali in Località Gello in via Liguria c.n. 10)

Sul LOTTO n° 1 risulta dalla certificazione ipotecaria che gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA del 19/12/2005 – rep. N° 131380/12773 – reg. part, n° 6299 - a rogito del Notaio Dell'Antico Giulio di Pontedera concessa a garanzia di mutuo fondiario a favore di

  per l'importo di € 600.000,00 con validità 10 anni (All. n° 5);
- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE per MODIFICA MUTUO del 23/12/2011 – rep. N° 144358/19004 – reg. part. n° 53 – a rogito del Notaio Dell'Antico Giulio di Pontedera con il quale è stata richiesta alla

  la rimodulazione del piano di ammortamento del mutuo per la quota residua di € 303.683,40 da estinguere in 15 anni mediante pagamento di n° 180 rate mensili di € 2.833,96 (All. n° 5);
- ATTO di PRELIMINARE di COMPRAVENDITA del 19/04/2013 – rep. N° 145932/19974 - reg, part. n° 4109 – a rogito del del Notaio Dell'Antico Giulio di Pontedera coadiuvato dal Notaio Calderoni di Pisa a favore di con sede a Pontedera cod. fisc. 01842170506 per l'acquisto del capannone individuato al F. 31- part. 17- sub 4 – cat. D/8 – rendita catast. € 4.381,00;
- DECRETO di AMMISSIONE di CONCORDATO PREVENTIVO del 22/09/2014 – rep. N° 6866 – reg, part. n° 269 Tribunale di Pisa - a favore di MASSA dei CREDITORI –

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

***LOTTO 2:* COMUNE di PONSACCO**

(Unità immobiliare in Ponsacco in via Fabrizio De André)

Sul LOTTO n° 2 gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA del 02/05/2012 – rep. N° 144746/19243 – reg. part. n° 882 - a rogito del Notaio Dell'Antico Giulio di Pontedera concessa a garanzia di mutuo fondiario a favore di per quota capitale di € 50.000,00 con validità 2 anni (All. n° 4);
- IPOTECA GIUDIZIALE del 24/07/2012 – rep. N° 399/2012 – reg. part. n° 225 - a favore di nato a il – nato a il e nata a il per quota capitale di € 2.189,41 (All. n° 3 e n°4);
- ATTO ESECUTIVO di PIGNORAMENTO di IMMOBILI del 05/0752014 – rep. N° 2452 – reg. part. n° 4173 – richiedente Avv. con studio in Via Pascoli 48 – Cascina (PI) a favore di nato a Cascina il 02/01/1956 per l'importo pignorato di € 28.727,55 oltre interessi e spese accessorie (All. n° 3 e n° 4);
- DECRETO di AMMISSIONE di CONCORDATO PREVENTIVO del 22/09/2014 – rep. N° 6866 – reg, part. n° 269 Tribunale di Pisa - a favore di MASSA dei CREDITORI –

***LOTTO 3:* COMUNE di PONSACCO**

(Unità immobiliare in Ponsacco in via Gramsci)

Sul LOTTO n° 3 gravano le seguenti formalità:

- DECRETO di AMMISSIONE di CONCORDATO PREVENTIVO del 22/09/2014 – rep. N° 6866 – reg, part. n° 269 Tribunale di Pisa - a favore di MASSA dei CREDITORI –

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

***LOTTO 4:* COMUNE di PONSACCO**

(Terreno Comune di Ponsacco F. 17 part.11 e part. 479 sub 2)

Sul LOTTO n° 4 gravano le seguenti formalità solo sulla part. 11:

- DECRETO di AMMISSIONE di CONCORDATO PREVENTIVO del 22/09/2014 – rep. N° 6866 – reg, part. n° 269 Tribunale di Pisa - a favore di MASSA dei CREDITORI –

***LOTTO 5:* COMUNE di PONSACCO**

(Terreno Comune di Ponsacco F. 9 part. 97)

Sul LOTTO n° 5 gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA di CONCESSIONE A GARANZIA di MUTUO FONDIARIO del 07/06/2013 – rep. N° 146105/20089 – reg, part. n° 1187 Tribunale di Pisa - a favore di per un importo di € 120.000,00 della durata di 14 anni (All. n° 3 e n°4)
- DECRETO di AMMISSIONE di CONCORDATO PREVENTIVO del 22/09/2014 – rep. N° 6866 – reg, part. n° 269 Tribunale di Pisa - a favore di MASSA dei CREDITORI –

4) Verifichi la validità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere

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

abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

***LOTTO 1:* COMUNE di PONTEDERA**

(Laboratori Industriali in Località Gello in via Liguria c.n. 10)

"Il LOTTO n° 1 è stato costruito con concessione edilizia n° 29/2002 rilasciata dal Comune di Pontedera in data 12 marzo 2002; il n° di pratica collegato alla presente è la n° 735/2001; in Comune non è stata trovata l'agibilità in quanto l'immobile non è stato finito completamente (All. n° 8).

***LOTTO 2:* COMUNE di PONSACCO**

(Unità immobiliare in Ponsacco in via Fabrizio De André)

Il LOTTO n° 2 è stata costruita con concessione edilizia relativa a pratica n° 024/2006 e poi è stata presentata nel Comune di Ponsacco una variante oltre art. 139 per variazione di altezza (All. n° 9: Pratica n° 150/2009; è stata trovata in Comune anche l'abitabilità (pratica n° 021/2009);

***LOTTO 3:* COMUNE di PONSACCO**

(Unità immobiliare in Ponsacco in via Antonio Gramsci)

Il LOTTO n° 3 si trova nel Comune di Ponsacco, in via Gramsci, l'immobile è stato costruito con concessione edilizia relativa a pratica n° 160/2003; poi è stata consegnata una variane finale con accertamento di conformità n° 247/2005 (All. n° 10); nel Comune di appartenenza è stata trovata anche l'abitabilità con pratica n° 2005/073 (All. n°10).

***LOTTO 4:* COMUNE di CASCIANA TERME LARI sez. di LARI**

(Terreno ubicato a Lari)

Il LOTTO n° 4 è un terreno appartenente al Comune di Casciana Terme Lari

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

risulta agricolo al Catasto Terreni al Foglio n. 17 alla particella n.11 ma nel R.U. vigente risulta in parte in zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo e commerciale con indici della zona pari a S.U.L. max 60% - Rc = 50% - hmax ml 12), in parte in zona D2 (aree di espansione a prevalente carattere produttivo e commerciale – soggette a Piano Attuativo con i seguenti indici della zona pari a S.U.L. max 35% - Rc = 50% - hmax ml 12) .

Il terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 17 particella n° 11 - ***classe 2 – seminativo arboreo – con superficie catastale pari a 7.470 mq – Reddito Dominicale Euro 34,96 e Reddito Agrario Euro 19,29 ed area urbana individuata al NCEU del Comune di Casciana Terme al Foglio n° 17 – particella n° 479 - sub 2 attigua alla particella n° 11 (All. n° 7)***

Il terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 17 particella n° 479 sub 2 classificato come ***area urbana individuata al NCEU del Comune di Casciana Terme al Foglio n° 17*** – ricade secondo il R.U: vigente in ***zona D1 – Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale*** con i seguenti indici urbanistici: S.L.U. max 60% - S. C. max 50% - H. max 12 ml (All. n° 6).

<u>LOTTO 5:</u> COMUNE di CASCIANA TERME LARI sez. di LARI

(Terreno ubicato a Lari)

Il LOTTO n° 5 è un terreno appartenente al Comune di Casciana Terme Lari risulta agricolo al Catasto Terreni ma nel R.U. vigente risulta in parte in zona D1, in parte in zona D2 ed in parte in zona G6.

Il terreno agricolo individuato al NCT del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio n° 9 particella n° 97 classe 1 – seminativo – con superficie catastale pari a 10.189 mq – Reddito Dominicale Euro 73,28 e Reddito Agrario Euro

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

44,69.

Dall'attestato di CDU rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari (Uff. Urbanistica) risulta che al Foglio n. 9 la particella n. 97 ricade in parte nella zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo e commerciale con indici della zona pari a S.U.L. max 60% - Rc = 50% - hmax ml 12) in parte in zona D2 (aree di espansione a prevalente carattere produttivo e commerciale – soggette a Piano Attuativo con i seguenti indici della zona pari a S.U.L. max 45% - Rc = 55% - hmax ml 12) ed in parte è soggetta a G6 – Aree di rispetto ai corsi d'acqua (All. n° 7).

Il terreno è accessibile direttamente dalla via vicinale delle Gavine; confina a nord con via vicinale delle Gavine, a sud con terreno edificato identificato catastalmente con la particella 93, ad est con altro lotto edificato identificato con le particelle 128,129,134.

5) ***Fornisca le notizie di cui all'articolo 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia 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.***

Gli estremi delle concessioni edilizie e relative varianti sono state riportate dettagliatamente per i vari lotti nel paragrafo precedente.

Riguardo a concessione in sanatoria è stata fatta (solo per il Lotto n° 2 dell'immobile ubicato in Ponsacco in via De André) una variante finale oltre art. 139 per variazione d'altezza (variante n° 150/2009).

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

6) ***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 dei beni con analoghe caratteristiche).***

6.1) La stima dell'immobile definito LOTTO 1 nel Comune di Pontedera:

E' stata ricavata analizzando il valore di mercato della zona in questione in base alle quotazioni indicate dall'***Osservatorio Immobiliare*** relative al primo semestre 2014 confrontate con le zone limitrofe; in base a tali dati nella città di Pontedera nella zona in questione si hanno le seguenti quotazioni:

- *Per i Laboratori si ha un min. di* ***620 Euro/mq*** *ed un max. di* ***840 Euro/mq****;*

il calcolo viene fatto prendendo in considerazione i mq commerciali dell'immobile, tenendo conto anche del fatto che l'immobile in questione non è completamente finito in quanto mancano gli impianti e gli infissi interni ed esterni; nella stima si è tenuto conto anche del mercato immobiliare locale che per la tipologia in questione ha mantenuto le stesse quote indicate precedentemente.

I locali Laboratorio sono posti su due livelli e sono ubicati in via Liguria 10 in località Gello nel Comune di Pontedera; nello stabile di nuova costruzione accessibile direttamente dalla strada sono presenti due laboratori speculari composti al piano terra da piccola loggia d'ingresso dal quale si accede agli uffici, vi è un bagno a p.t. ed uno all'interno del laboratorio; tramite una scala interna si accede al piano primo ove si trovano uffici ed un bagno.

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

La superficie valutata verrà indicata dettagliatamente e di seguito si riportano i conteggi delle superfici dei singoli fabbricati:

EDIFICI LOTTO N° 1	**Destinazione d'uso** **Pontedera – Via Liguria 10 (f. 31 - part. 17)**	Laboratorio (cat- D/7)
	Superficie commerciale piano terra (mq)	103,21
	Superficie commerciale piano primo (mq)	91,94
	Superficie commerciale laboratorio P.T. (mq)	303,42
	Superficie netta piano terra (mq)	**91,94**
	Superficie lorda piano terra (mq)	**101,14**
	ingresso	21,16
	uffici	66,39
	bagno	4,40
	Loggia d'ingresso	6,90
	Loggia considerata al 30%	2,07
	Superficie netta piano primo (mq)	**91,94**
	Superficie lorda piano primo (mq)	**101,14**
	ingresso	21,16
	uffici	66,39
	bagno	4,40
	balcone	6,90
	Balcone considerato al 30%	2,07
	Superficie netta laboratorio piano terra (mq)	**275,84**
	Superficie commerciale complessiva lab. sud (mq)	568,64
	Superficie commerciale complessiva lab. Nord (mq)	638,54
	Altezza piano terra laboratorio	6,50
	Altezza piano terra e primo	media 3,15
	Resede laboratorio nord	**164,60**
	Tettoia laboratorio nord	**92,80**
	Resede laboratorio sud	**117,60**

Tenuto conto che per la stima degli uffici la sottoscritta ha fatto riferimento al valore medio di mercato indicato dall'Osservatorio Immobiliare pari ad Euro 730/mq ed avendo deprezzato l'immobile del 30% perché mancano infissi, impianti e finiture dei bagni, risulta una stima della ***zona uffici*** pari ad Euro 105.476,96 ovvero circa ***Euro 105.500,00*** per laboratorio; riguardo alla zona operativa relativamente ai

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

capannoni retrostanti sono stati presi in considerazione i valori minimi (visto la tipologia di rifiniture presenti) ed anche in questo caso è stato considerato un deprezzamento del 45% per mancato completamento del manufatto (mancano gli impianti, la parete divisoria tra i due capannoni speculari ed i bagni; il valore della parte operativa del laboratorio è diverso per la zona a nord ed a sud in quanto varia la superficie commerciale perché il resede a servizio dei due capannoni è diversa (maggiore per quello a nord rispetto quello a sud), rispettivamente per il ***laboratorio a sud*** Euro 123.518,01 ovvero circa ***Euro 123.500,00*** invece per il ***laboratorio a nord*** la stima risulta essere pari ad Euro 147.353,91 ovvero circa ***Euro 147.400,00.***

Concludendo all'interno del LOTTO N° 1 abbiamo due manufatti stimati rispettivamente:

LOTTO N°1/A (Laboratorio sud): Euro 229.000,00 (=123.500,00+105.500,00)
LOTTO N° 1/B (Laboratorio Nord): Euro 252.900,00 (=147.400,00+105.500,00)

STIMA COMPLESSIVA LOTTO N° 1 (A+B): Euro 481.900,00

6.2) La stima dell'immobile definito LOTTO 2 nel Comune di Ponsacco:

E' stata ricavata analizzando il valore di mercato della zona in questione in base alle quotazioni indicate dall'***Osservatorio Immobiliare*** relative al primo semestre 2014 confrontate con le zone limitrofe; in base a tali dati nella città di Ponsacco nella zona in questione si hanno le seguenti quotazioni:

- *Per tipologia tipo ville e villini si ha un min. di **1350 Euro/mq** ed un max. di **1750 Euro/mq**;* il calcolo viene fatto prendendo in considerazione i mq commerciali dell'immobile, tenendo conto anche del fatto che l'immobile in

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

questione ha una tipologia tipo villetta duplex in quanto si sviluppa tutto al piano terra ma dispone di giardino ad uso esclusivo sui lati oltre autorimessa e posti auto esterni all'interno di resede condominiale.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale:

EDIFICIO LOTTO N° 2	**Destinazione d'uso** **Ponsacco – Via De Andrè (f. 7 - part. 761)**	RESIDENZIALE (A/2) + POSTI AUTO (C/6)
	Superficie lorda (mq)	122,24
	Superficie netta (mq)	111,13
	Soggiorno	30,59
	Cucina	16,13
	Antibagno -lavanderia	4,38
	Bagno	4,41
	Disimpegno notte	2,59
	Camera doppia	15,80
	Camera singola	10,90
	Bagno	5,64
	Ripostiglio	7,70
	Autorimessa	13,00
	% n° 2 posti auto esterni	7,80
	% Giardino	16,32
	Superficie commerciale (mq)	131,46

Per la stima dell'unità abitativa sopra descritta la sottoscritta ha fatto riferimento al valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare per il Comune di Ponsacco pari ad Euro 1.550/mq; la sottoscritta ritiene opportuno incrementare del 10% il valore medio dei prezzi di mercato dell'immobile in quanto sono presenti nell'unità abitativa rifiniture di lusso e pertanto il costo al mq preso in considerazione è pari ad Euro 1.705,00/mq che moltiplicato per una superficie commerciale complessiva di mq 131,46 permette di conoscere la stima pari ad Euro 224.131,00.

Concludendo al LOTTO N° 2 viene data la seguente valutazione:

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

LOTTO N° 2: ***Euro 224.000,00***

6.3) La stima dell'immobile definito LOTTO 3 nel Comune di Ponsacco:

E' stata ricavata analizzando il valore di mercato della zona in questione in base alle quotazioni indicate dall'***Osservatorio Immobiliare*** relative al primo semestre 2014 confrontate con le zone limitrofe; in base a tali dati nella città di Ponsacco nella zona in questione si hanno le seguenti quotazioni:

Per gli Uffici si ha un min. di ***1250 Euro/mq*** *ed un max. di* ***1600 Euro/mq****;* il calcolo viene fatto prendendo in considerazione i mq commerciali dell'immobile, tenendo conto anche dei posti auto esterni in modo tale da inserirli all'interno dei mq commerciali complessivi dell'unità abitativa in oggetto considerando per la stima il valore medio pari a ***1425 Euro/mq.***

EDIFICIO LOTTO N° 3	**Destinazione d'uso Ponsacco – Via Gramsci 38 (f. 12 – part. 41)**	UFFICIO + POSTI AUTO (A/10 + C/6)
	Superficie lorda (mq)	55,37
	Superficie commerciale totale (mq)	74,87
	Ufficio 1	398,68
	Ufficio 2	25,08
	Disimpegno	10,44
	Bagno	39,93
	Ripostiglio	394,19
	Archivio	502,95
	Posti Auto esterni	39,00
	% posti auto	19,50
	Altezza locali con controsoffitto	3,00
	Totale superficie netta	**50,34**

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

Per la stima dell'unità abitativa sopra descritta la sottoscritta ha fatto riferimento al valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare per il Comune di Ponsacco pari ad Euro 1.425/mq; tale valore viene moltiplicato per una superficie commerciale complessiva di mq 74,87 ottenendo la stima dell'immobile in oggetto pari ad Euro 106.693,88 ovvero circa Euro 107.000,00. Concludendo al LOTTO N° 3 viene data la seguente valutazione:

LOTTO N° 3: Euro 107.000,00

6.4) La stima del LOTTO 4 nel Comune di Casciana Terme Lari:

Il terreno in questione anche se catastalmente è individuato come terreno agricolo, in realtà nel nuovo Piano strutturale del Comune di Casciana Terme di Lari appartiene alla Località Perignano zona industriale Est e ricade parte in zona "D1 (Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) " e parte in zona "D2 (Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale) "; precisamente circa 1.470 mq ricadono in zona "D1" ed i rimanenti 6.000 mq ricadono in zona" D2". Dalle indagini di mercato i terreni relative alle destinazioni sopra descritte hanno un costo variabile a seconda dell'effettiva ubicazione tra 50/70 Euro/mq per le zone "D1" e tra 35/45 Euro/mq per le zone "D2", pertanto considerando il valore di 58 Euro/mq per circa 1.470 mq si ottiene un valore pari circa ad Euro 85.260,00 invece la restante porzione valutata a 38 Euro/mq ha un valore pari ad Euro 228.000,00 il tutto tenendo conto anche di fattori esterni dettate dallo stato dei luoghi e dai manufatti circostanti.

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

LOTTO N° 4/A	COMUNE di CASCIANA TERME LARI	TERRENO f.17 – part.11
	Superficie D1 (mq)	1470
	Superficie D2 (mq)	6000
	Costo/mq D1 (Euro/mq)	58,00
	Costo/mq D2 (Euro/mq)	38,00
	Stima porzione D1	85.260,00
	Stima porzione D2	228.000,00
	Stima Totale	313.260,00

Il valore complessivo del LOTTO 4 è pari alla somma delle due valutazioni sopra descritte e quindi la stima del suddetto terreno è pari:

LOTTO 4/A: Euro 313.000,00

Al terreno in questione si accede tramite altro terreno appartenente al Comune di Lari Località Perignano e ricadente tutto in zona "D1 (Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale)" gravato da servitù di passo pedonale e carrabile; con riferimento a vari parametri che incidono sulla valutazione dell'area oltre che alla sopradetta servitù.

LOTTO N° 4/B	COMUNE di CASCIANA TERME LARI	TERRENO f. 17 – part. 479 sub 2
	Superficie D1 (mq)	1490
	Costo /mq D1 (Euro/mq)	27,00
	Stima	40.230,00

Il LOTTO 4/B è stato stimato ad Euro 27/mq per un complessivo valore:

LOTTO 4/B: Euro 40.000,00

Il valore complessivo è dato dalla somma dei due LOTTI 4/A e 4/B paria a:

LOTTO 4: Euro 353.000,00

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

6.5) La stima del LOTTO 5 nel Comune di Casciana Terme Lari:

Il terreno in questione anche se catastalmente è individuato come terreno agricolo, in realtà nel nuovo Piano strutturale del Comune di Casciana Terme di Lari appartiene alla Località Perignano zona industriale Est e ricade parte in zona "D1 (Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) " e parte in zona "D2 (Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale) " e la fascia che costeggia la strada fa parte di una zona di rispetto "G6 (Aree di rispetto ai corsi d'acqua)" e parte ancora a verde pubblico attrezzato.

Da quanto sopra detto risulta la seguente stima:

LOTTO 5	**COMUNE di CASCIANA TERME LARI**	**TERRENO f. 9 – part. 97**
	Superficie D1 (mq)	1550
	Superficie D2 (mq)	6830
	Superficie di rispetto (mq)	1800
	Costo/mq D1 (Euro/mq)	62,00
	Costo/mq D2 (Euro/mq)	42,00
	Costo zona di rispetto	10,50
	Stima	401.860,00

Il LOTTO 5 è stato stimato per un complessivo valore:

LOTTO 5: Euro 402.000,00

Riepilogando:

LOTTO 1	481.900,00
LOTTO 2	224.000,00
LOTTO 3	107.000,00
LOTTO 4	353.000,00
LOTTO 5	402.000,00

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

VALORE COMPLESSIVO	1.567.900,00

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

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

Riguardo alla certificazione degli immobili in oggetto si fa presente che il LOTTO n° 1 non è stato completato, in quanto manca l'impiantistica; nel LOTTO n° 2 sono presenti gli impianti che risultano a norma secondo quanto previsto dalla normativa vigente; il LOTTO n° 3 è anch'esso di recente costruzione e con impiantistica a norma; i LOTTI n°4 e n° 5 sono dei terreni.

Provveda inoltre: a) ad accampionare il bene qualora non risulti già fatto; b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE; c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene al debitore; d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, del manufatto delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni; e) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

- *Relativamente al punto a):* i beni sono stati accampionati.
- *Relativamente al punto b):* i beni individuati dal C.T.U. sono già suddivisi in più LOTTI
- *Relativamente al punto c):* i beni risultano intestati alla Società Annese Costruzioni srl.

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

- *Relativamente al punto d):* sono state eseguite fotografie.

- *Relativamente al punto e):* viene depositata telematicamente copia definitiva della relazione in cancelleria.

*** *** ***

Conclusioni

La sottoscritta fa presente che la presente relazione si compone di n° 31 pagine e riguarda la stima dei beni posti in garanzia al concordato.

Il CTU deposita la stessa in cancelleria tramite il processo telematico e si tiene a disposizione per quanto possa occorrere o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Pisa, 2 luglio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Franca C. P. Zito

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