TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLLIMENTI

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

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

RELATIVA A PROCEDURA DI
CONCORDATO PREVENTIVO
N° 27/14 R.E.

ANNESE COSTRUZIONI SRL
In Liquidazione

PISA
4 aprile 2017

STUDIO DI PROGETTAZIONE

Ing. Franca C. P. Zito

VIAle Bonaini, 79
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 ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Concordato Preventivo N° 27/14 R.E.

della Società Annese Costruzioni srl in Liquidazione

*** *** ***

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 79, veniva nominata in data 9 ottobre 2014 "*Consulente Tecnico d'ufficio"* dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pisa, Dott. Giovanni Zucconi e completava regolarmente il suo incarico nei termini di Legge.

A fine marzo c.a., la sottoscritta è stata contattata dalla Dott.ssa Cavallini, in qualità di Liquidatore Giudiziale autorizzata dal G.E. a procedere alla vendita dell'immobile (mediante procedura competitiva ai sensi dell'art.107 1° comma L.F.), la quale ha fatto presente al CTU la presenza di un'ulteriore formalità sul bene individuato al LOTTO2 del seguente Concordato; al tal proposito il CTU effettuate le dovute verifiche presso gli uffici di competenza procede ad integrare la perizia già consegnata specificando quanto di seguito descritto nel dettaglio.

*** *** ***

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

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"

***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

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

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"

<u>LOTTO 4:</u> 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"

<u>LOTTO 5:</u> 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. <u>NUOVI ACCERTAMENTI PERITALI</u>

La sottoscritta fa presente che ha richiesto presso la Conservatoria dei RR.II. di LIVORNO tutta la certificazione Ipocatastale dei beni riguardanti la seguente procedura e la formalità di seguito riportata non compariva nei documenti reperiti presso l'ufficio di competenza in quanto non erano state probabilmente effettuati controlli incrociati sulle annotazioni di iscrizione dei singoli immobili, successivamente su richiesta del Liquidatore il CTU ha proceduto a richiedere presso gli uffici di competenza tali annotazioni, necessarie per la cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli limitatamente ai beni oggetto di trasferimento e precisamente risultano sul LOTTO 2 le formalità di seguito riportate nel dettaglio, tenuto conto che la prima Ipoteca Volontaria compare sulla nota e sull'Atto Notarile a rogito del Notaio Dott. Giulio Dell'Antico di Pontedera sul quale risulta un frazionamento di quota; in particolare per il LOTTO2 grava un'ipoteca a favore della

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

BANCA di CREDITO di FORNACETTE di Calcinaia con sede in V. Tosco Romagnola 101/a con C.F. 00179660501:

a) *QUOTA n° 1* - ipoteca di Euro 19.963,84 su bene immobile identificato al NCEU del Comune di Ponsacco ***al F. 7 part. 761 sub 4 cat. A/2 vani 5,5 rendita catastale Euro 582,31*** e ***part. 761 sub 6 cat. C/6 cl.1 mq 18 rendita catastale Euro 83,67 e sub 5 bene non censibile a comune (resede)***

b) *QUOTA n° 25* - ipoteca di Euro 3.992,76 su bene immobile identificato al NCEU del Comune di Ponsacco ***al F. 7 part. 761 sub 62 cat. C/6 cl.1 mq 13 rendita catastale Euro 60,43***

c) *QUOTA n° 26* - ipoteca di Euro 3.992,76 su bene immobile identificato al NCEU del Comune di Ponsacco ***al F. 7 part. 761 sub 63 cat. C/6 cl.1 mq 13 rendita catastale Euro 60,43***

Riepilogando si sintetizzano di seguito tutte le formalità gravanti sul LOTTO2:

- IPOTECA VOLONTARIA del 2.01.2008 iscrizione nr 7 del 2008 con successiva ANNOTAZIONE per atto di frazionamento in quota formalità di riferimento del 21.05.2009 Repertorio 140774/16520 del 29.04.2009 Reg. part. N 1786 Reg. Gen. 8489;
- 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 Banca di Credito Cooperativo di Fornacette- Società Cooperativa per Azioni per quota capitale di € 50.000,00 con validità 2 anni;
- IPOTECA GIUDIZIALE del 24/07/2012 – rep. N° 399/2012 – reg. part. n° 225 - a favore di
  e 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. Sandra Rossali con studio in Via Pascoli

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

48 – Cascina (PI) a favore di per l'importo pignorato di € 28.727,55 oltre interessi e spese accessorie;

- 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 –

*** *** ***

Il C.T.U. deposita la seguente integrazione in cancelleria telematica e rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento.

Pisa, 4 aprile 2017

Distinti saluti

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