

STUDIO INGEGNERIA D'AGATA

via Agnelli 14 - 56124 Pisa

Tel. 050. 573308

raffaella@studioingegneriadagata.it

www.studioingegneriadagata.it

TRIBUNALE CIVILE DI PISA

R.C.P. N. 29/2015

Giudice: Dr. Giovanni Zucconi

CONCORDATO PREVENTIVO

COOPERATIVA A R.L. in liquidazione

PERIZIA ESTIMATIVA



- Complesso polifunzionale con attività artigianale, commerciale e direzionale sito in Lavoria, comune di Crespina

C.T.U. : Ing. Raffaella D'Agata

Iscritta all'Ordine Ingegneri di Pisa n. 2542



RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

Concordato preventivo N° 29/2015 – [REDACTED]
[REDACTED]

Con verbale di conferimento d’incarico del 19/10/2015, il G.E. dott. Giovanni Zucconi nomina la sottoscritta, Ing. Raffaella D’Agata, con studio tecnico in Pisa, Via G. Agnelli 14, iscritta all’Ordine Professionale degli Ingegneri di Pisa al n. 2542 e all’Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pisa, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura indicata per una valutazione e stima dei beni immobiliari oggetto di concordato unitamente all’Ing. Fabrizio Ciampa.

Nell’occasione la sottoscritta e l’Ing. Ciampa hanno dichiarato di accettare l’incarico e ha prestato il giuramento di rito.

Entrambi i CTU hanno iniziato le operazioni peritali il 30/10/2015 presso lo studio [REDACTED] progettista e direttore dei lavori dei beni da stimare. A tale incontro ha partecipato anche il dott. Luciano Bachi, Commissario Giudiziale. In questo incontro i CTU hanno avuto alcune informazioni preliminari riguardo agli immobili da stimare e a loro volta hanno richiesto alcuni documenti necessari per lo svolgimento delle operazioni peritali. Infatti nei giorni successivi [REDACTED] ha inviato ai consulenti la documentazione tecnica, di natura grafica e amministrativa, in seguito integrata e incrementata, comunque sufficiente a facilitare il primo approccio con l’ispezione delle varie unità immobiliari costituenti l’oggetto della stima.

Gli immobili sono situati per la maggior parte nel comune di Crespina/Lorenzana (Loc. Lavoria) oltre ad un terreno presente nel comune di Pisa (Loc. Ospedaletto)

La prima visita agli immobili di Lavoria è stata eseguita il 06.11.2015: nell’occasione, oltre ai CTU, erano presenti: il dott. Luciano Bachi, Commissario Giudiziale, [REDACTED] progettista e direttore dei lavori e [REDACTED] in rappresenta della società [REDACTED] che si è prodigato

per consentire l'accesso agli immobili. Non avendo potuto concludere la visita di tutti gli immobili quel giorno le operazioni di sopralluogo sono continuate il 12.11.2015 per tutta la giornata, sempre con la collaborazione de [REDACTED]

Successivamente, in data 17.11.2015, i due CC.TT.U. eseguivano le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Crespina-Lorenzana per la consultazione della documentazione relativa ai titoli abilitativi dell'immobile.

In data 18/12/2015 è stata eseguita la trascrizione del terreno di Ospedaletto presso la conservatoria del comune di Pisa (all.9).

A chiarimento di talune incongruenze e discordanze tecnico/amministrative rilevate dai CC.TT.U. nella documentazione durante la fase di verifica, si sono resi necessari un incontro con il Dott. Bachi, prima, e uno con [REDACTED] poi, col fine di focalizzare la natura e i motivi di tali difformità, incontri rivelatisi utili per una più corretta ed esaustiva risposta ai quesiti richiesti. In seguito, con pec e contestuale messaggio mail del 7.12.2015, sono stati richiesti al Geom. [REDACTED] del Comune di Crespina-Lorenzana alcuni chiarimenti relativamente alla mancata disponibilità di parte della documentazione necessaria a dichiarare la conformità di alcuni immobili (all 5).

Con risposta del 16/12/2015 il tecnico responsabile rispondeva ai quesiti sollevati dai consulenti chiarendo solo in parte le problematiche sollevate (all.5).

Infine, di comune accordo, i due consulenti hanno ritenuto di dover dividere l'impegno professionale dell'incarico loro conferito in due distinti "gruppi": all'Ing. D'Agata il compito di analizzare le unità immobiliari poste sulla sinistra rispetto alla linea virtuale di mezzzeria tracciata in corrispondenza della struttura di copertura dell'accesso principale e della piazza; all'Ing. Ciampa il gruppo costituito dalle unità immobiliari poste sulla destra di tale linea, unitamente al terreno posto in Comune di Pisa, loc. Ospedaletto.

Inoltre la sottoscritta Ing. D'Agata è stata assegnata anche la stima dei lastrici solari di tutto il centro polifunzionale mentre la valutazione di tutti i posti auto interrati del centro polifunzionale (che possono essere anche venduti singolarmente) è rientrata nella stima dell'Ing. Ciampa, come da accordi presi nella suddivisione dei beni.

L'oggetto della presente relazione della sottoscritta Ing. D'Agata è costituito dalla stima per la propria parte del valore degli immobili e dall'elenco delle risposte ai quesiti posto dall'Ill.mo Giudice Delegato.

RELAZIONE

Quesito n. 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 ipo-catastale.

Sulla base dei certificati storici per immobile (all.1), i beni risultano come di seguito censiti:

Per tutti i lotti (all.1): al Catasto Fabbricati del comune di Crespina Lorenzana le unità

indicate come categoria F3: "in corso di costruzione", non è presente quindi classe, consistenza e rendita catastale. Solamente i lastrici solari hanno categoria F5 (lotto 5).

L'indirizzo indicato per tutti è Via Lavoria come da variazione territoriale del 01/01/2014 n.33/2014 in atti dal 13/11/2014 LEGGE REGIONALE N. 69 proveniente dal comune di Crespina D160; trasferito al comune di Crespina Lorenzana sezione Crespina M328A.

Quesito n. 2.

*Descriva i beni 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 alleggi inoltre l'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive.*

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE DEI BENI DI PERTINENZA DELLA SOTTOSCRITTA CTU ING. RAFFAELLA D'AGATA

Lorenzana denominato "zona Lavoria - comparto 16 sub comparto A) utoe n.3" via provinciale di Lavoria s.nn.cc., costituito da 8 edifici indipendenti (di cui il principale, la part.539, è costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale (adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico).

Hanno come destinazione d'uso: attività artigianale, commerciale, direzionale e un immobile è adibito a scuola media con contratto di locazione. Vi sono inoltre dei lastrici solari.

Gli edifici destinati all'attività artigianale sono muniti di resedi pertinenziali.

Tutto il complesso si trova in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Alcune porzioni (sub) di tali immobili sono già state vendute in passato, altri fondi sono stati assegnati negli ultimi anni con un atto di prenotazione e altri fondi sono liberi.

La stima verrà eseguita sulle unità immobiliari prenotate e libere.

I beni in oggetto possono essere suddivisi in 4 lotti in funzione della destinazione funzionale diversa che hanno all'interno di tutto il complesso.

Impiegando il metro quadrato convenzionale come misura della consistenza di un immobile, la superficie è calcolata al lordo dei muri esterni oltre le superfici accessorie e pertinenziali ponderate con opportuni coefficienti.

in diritto di piena proprietà per la realizzazione degli interventi all'interno della zona produttiva ad iniziativa pubblica sub comparto a) del comparto 16, utoe 3 località Lavoria, atto effettuato dal Notaio Roberto Romoli, rep. N.31381, raccolta n.5166 del 18/12/2008.

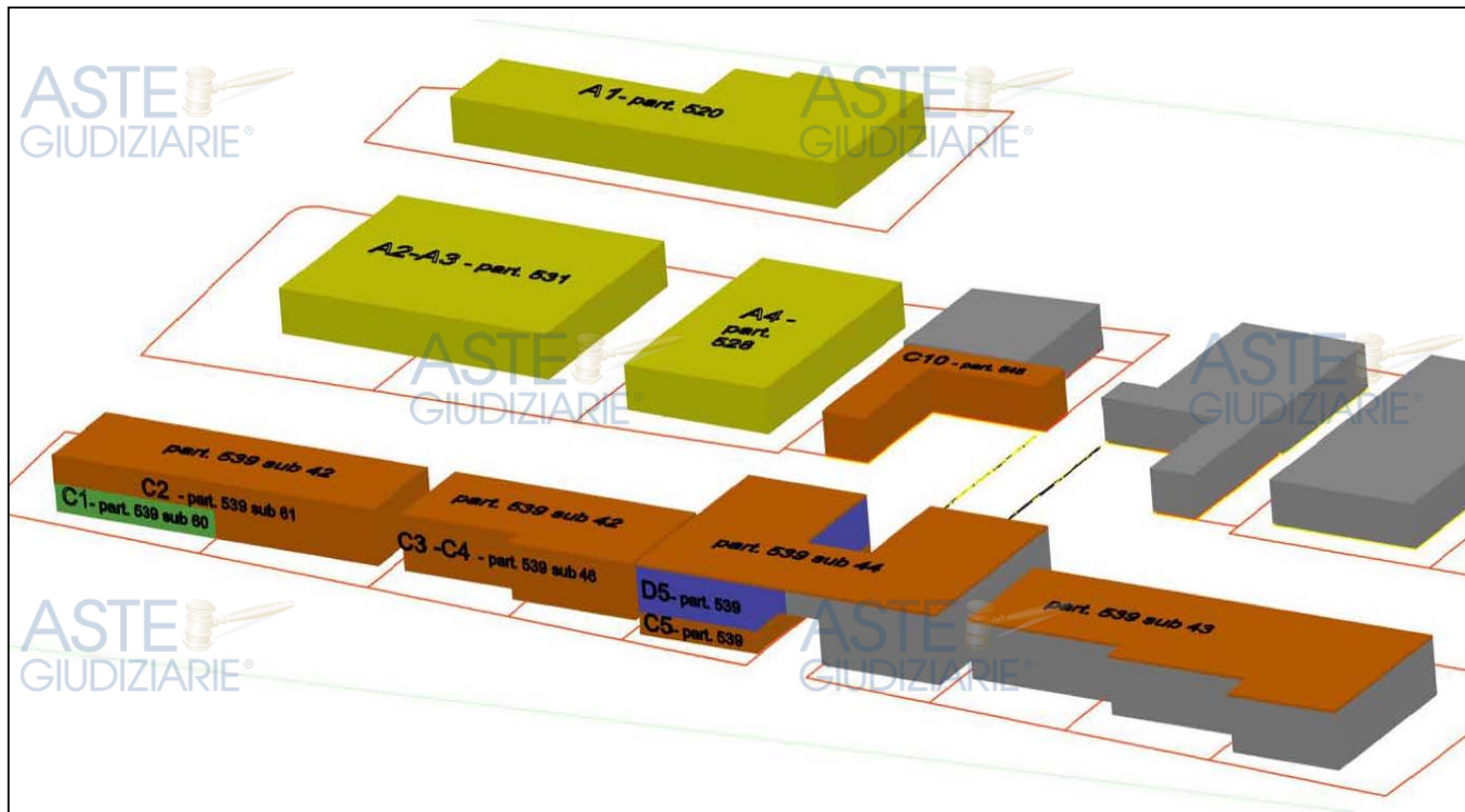


Fig.1

LOTTO 1

Immobili identificati con: **A1 – (A2/ A3) – A4: CAPANNONI CON ATTIVITA' ARTIGIANALE**

(fig.1)

CAPANNONE A1

Foglio 1 - Part. 520: sub 2 (prenotato)

CAPANNONE A2-A3

Foglio 1 - Part. 531 sub 1 (libero)

Foglio 1 - Part. 531 sub 3 (libero)

Foglio 1 - Part. 531 sub 5 (libero)

Foglio 1 - Part. 531 sub 6 (libero)

CAPANNONE A4

Foglio 1 - Part. 528 sub 2 (libero)

Foglio 1 - Part. 528 sub 4 (prenotato)

Foglio 1 - Part. 528 sub 5 (prenotato)

DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di tre capannoni costituiti da strutture prefabbricate in cemento armato precompresso. I tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati con finitura esterna in calcestruzzo colorato di giallo.

Tutti e tre i capannoni sono circondati da un resede pertinenziale recintato, suddiviso a seconda del sub di appartenenza ognuno con un suo cancello di ingresso pedonale ed uno carrabile automatizzabile.

I tre capannoni si presentano tutti monopiano ma, essendo doppio volume, alcuni hanno sfruttato la possibilità (che tutti hanno) di essere soppalcati in alcune porzioni e si accede al piano superiore di ognuno mediante una propria scala interna in c.a..

Infine hanno tutti il paramento esterno finito mentre quello interno è da considerare al grezzo. Sono tutti corredati di infissi esterni e pavimentazione interna di tipo industriale al quarzo.

❑ **CAPANNONE A1**

Identificazione catastale: **Foglio 1 Part. 520: sub 2;**

Il capannone denominato **A1** è posto al margine ovest del comparto ed è un unico fabbricato suddiviso in tre unità indipendenti con destinazione artigianale.

I sub 1 e 3 sono stati già venduti mentre il sub 2 è stato prenotato dalla ditta [REDACTED] proprietaria anche del sub 3 dal 2011.

Il sub 2 è attualmente collegato con il sub 3 e viene già utilizzato dalla ditta che ha prenotato l'immobile. Presenta un soppalco in pannelli prefabbricati precompressi al quale si accede dal vano scale in c.a. del sub 3 (con il quale è collegato) in quanto il vano scale del sub 2 è ancora al grezzo e privo di parapetto.

L'immobile è dotato di ampi infissi vetrati, di 4 ampi portelloni a 5 ante ripieghevoli e non vi sono bagni.

L'altezza interna sotto il soppalco è di 4,70m, mentre l'altezza totale del doppio volume è di 8,40m.

Di pertinenza dell'immobile sui due lati est ed ovest il resede esterno in uso esclusivo, recintato e con cancello automatizzabile, pavimentato e dotato di marciapiede e aiuola, avente superficie pari a 147 mq circa.

La superficie lorda coperta dell'immobile è di 251mq al piano terra, 82mq al piano soppalco.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la società [REDACTED] a sud con la società [REDACTED] e ad est con la via pubblica "via Galileo Galilei"

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile



entrambe le società.

Nella prenotazione è compreso anche un posto auto coperto nel piano interrato centrale.

Superficie convenzionale: $(251 + 82)mq + 15\% \cdot 147mq = 355,05mq$

☐ CAPANNONE (A2-A3):

Identificazione catastale: **Foglio 1 Part. 531 sub 1-3-5-6**

Il capannone denominato **(A2-A3)** è posto come il primo della stecca centrale di immobili ed è un unico fabbricato attualmente suddiviso in cinque unità indipendenti con destinazione artigianale. Il sub 2 è stato già venduto mentre gli altri sub risultano liberi.

- **sub 1:** ha una porzione soppalcata alla quale si accede attraverso un vano scala in c.a. (tutto ancora al grezzo). L'altezza interna sotto il soppalco è di 3,70m, mentre l'altezza totale del doppio volume è di 8,50m. Presenta un'ampia parete finestra su un lato e un portellone a 5 ante sull'altro. Ha un w.c. ancora al grezzo. Di pertinenza dell'immobile sui due lati nord ed ovest il resede esterno in uso esclusivo, recintato e con cancello automatizzabile, pavimentato e dotato di marciapiede e aiuola, avente superficie pari a 340 mq circa. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 273mq al piano terra, 90mq al piano soppalco.

CONFINI



SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

Superficie convenzionale: $(273 + 90)mq + 15\% * 340mq = 414mq$

- **sub 3:** il fondo è tutto doppio volume con un'altezza interna di 8,50cm. Presenta un portellone a 5 ante e un w.c. ancora al grezzo. Di pertinenza dell'immobile sui due lati nord ed est il resede esterno in uso esclusivo, recintato e con cancello automatizzabile, pavimentato e dotato di marciapiede e aiuola con possibilità di parcheggiare, avente superficie pari a 568 mq circa. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 281 mq.

CONFINI



 e ad est con il parcheggio pubblico condominiale.

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

Superficie convenzionale: $281\text{mq} + 15\% \cdot 568\text{mq} = \mathbf{366,2\text{mq}}$

- **sub 5 e 6 (ex sub 4):** sono due unità ben distinte e separate da una parete, ognuna con un w.c. privato ancora al grezzo. La porzione ad est è completamente soppalcata con altezza interna al piano terra di 3,70m e presenta delle scale interne in c.a. al grezzo mentre l'altra porzione verso ovest è doppio volume con un'altezza interna di 8,50m e ha su due pareti due portelloni a libro a 5 ante. Di pertinenza dell'immobile su tre lati (sud, est ed ovest) un ampio resede esterno in uso esclusivo, recintato e con cancello automatizzabile, pavimentato e dotato di marciapiede e aiuola con possibilità di parcheggiare, avente superficie pari a 1823 mq circa. La superficie lorda coperta delle due unità insieme è di 865mq al piano terra, 274mq al piano soppalco.

CONFINI

proprietà della società [REDACTED] ad est con il parcheggio pubblico condominiale e ad ovest con la via pubblica "via Galileo Galilei".

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

Superficie convenzionale: $(865 + 274)\text{mq} + 15\% \cdot 1823\text{mq} = \mathbf{1412,45\text{mq}}$

❑ **CAPANNONE A4:**

Identificazione catastale: Foglio 1 Part. 528 sub 2 – 4 – 5

Il capannone denominato **A4** è posto come il secondo della stecca centrale di immobili ed è un unico fabbricato attualmente suddiviso in quattro unità indipendenti con destinazione artigianale. Il sub 1 è stato già venduto, il sub 2 è libero e i sub 4 e 5 risultano prenotati separatamente anche se attualmente si presentano come un unico ambiente non diviso.

- **sub 2:** ha una porzione soppalcata alla quale si accede attraverso un vano scala in c.a. (tutto ancora al grezzo). L'altezza totale del doppio volume è di 8,50m. Presenta un portellone a 5 ante sul prospetto sud. Ha un w.c. ancora al grezzo. Di pertinenza dell'immobile, su due lati sud ed ovest, un resede esterno in uso esclusivo, recintato e con cancello automatizzabile, pavimentato e dotato di marciapiede e aiuola, avente superficie pari a 250 mq circa. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 207mq al piano terra, 105mq al piano soppalco.

CONFINI



“via Galileo Galilei”

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

Superficie convenzionale: $(207 + 105)mq + 15\% \cdot 250mq = 349,5 mq$

- **sub 4:** il fondo è tutto doppio volume con un'altezza interna di 8,50m. Presenta un portellone a 5 ante e non ha w.c.. Di pertinenza dell'immobile, sul lato sud, un resede esterno in uso esclusivo, recintato

e con cancello automatizzabile, pavimentato e dotato di marciapiede e aiuola, avente superficie pari a 170 mq circa. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 297 mq al piano terra.

CONFINI

L'immobile confina a nord ed ad ovest con i fondi di proprietà

_____” ed ad est con la via pubblica “via Galileo Galilei”.

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali

coperto nel piano interrato centrale. Vi è però un'incongruenza tra la superficie coperta indicata nell'atto di prenotazione e quella risultante dal rilievo effettuato dai consulenti.

Superficie convenzionale: $297\text{mq} + 15\% \cdot 170\text{mq} = \mathbf{322,5\text{ mq}}$

- **sub 5:** ha una porzione soppalcata alla quale si dovrebbe accedere attraverso una scala a chiocciola, non ancora realizzata. L'altezza interna sotto il soppalco è di 3,70m, mentre l'altezza totale del doppio volume è di 8,50m. Ha un portellone a 5 ante su un lato e un w.c. ancora al grezzo. Di pertinenza dell'immobile, su due lati nord ed est, un resede esterno in uso esclusivo, recintato e con cancello automatizzabile, pavimentato e dotato di marciapiede e aiuola, avente superficie pari a 427 mq circa. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 312mq al piano terra, 100mq al piano soppalco.

CONFINI

██████████" ed ad est con la via pubblica "via Galileo Galilei".

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta prenotato dal sig. ██████████ e nell'atto è compreso anche un posto auto coperto nel piano interrato centrale. Vi è però un'incongruenza tra la superficie coperta indicata nell'atto di prenotazione e quella risultante dal rilievo effettuato dai consulenti.

Superficie convenzionale: $(312+100) \text{ mq} + 15\% \cdot 427 \text{ mq} = 476,05 \text{ mq}$

LOTTO 2

Immobili identificati con:

C10-C2-C3-C4-C5-lastrici solari: IMMOBILI CON ATTIVITA' COMMERCIALE (fig.1)

IMMOBILE C10

Foglio 1 - Part. 545: sub 2 (prenotato)

IMMOBILE C2-C3-C4

C2: Foglio 1 - Part. 539 sub 61 (libero)

C3-C4: Foglio 1 - Part. 539 sub 46 (libero)

IMMOBILE C5

Foglio 1 - Part. 539: sub 9 (libero)

Foglio 1 - Part. 539 sub 10 (prenotato)

LASTRICO SOLARE

Foglio 1 - Part. 539: sub 42 (libero)

Foglio 1 - Part. 539: sub 43 (libero)

Foglio 1 - Part. 539: sub 44 (libero)

DESCRIZIONE GENERALE:

Tali immobili sono costituiti da strutture prefabbricate in cemento armato precompresso. I tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati con finitura esterna in calcestruzzo colorato rosso.

Infine tutti gli immobili hanno il paramento esterno finito mentre quello interno è da considerare al grezzo. Sono tutti corredati di infissi esterni e pavimentazione interna di tipo industriale al quarzo.

La particella 539, costituita da più corpi di fabbrica, ha tutta la copertura piana adibita a lastrico solare al quale si può accedere da parti condominiali dell'immobile.

■ **IMMOBILE C10**

Identificazione catastale: **Foglio 1 Part. 545: sub 2;**

L'immobile denominato **C10** è posto a sinistra rispetto al centro della piazza principale del complesso polifunzionale, ed in particolare il fondo (che è monopiano) è tra il fondo adibito a bar e un negozio di abbigliamento. Il sub 1 e 3 sono stati già venduti mentre il sub 2 risulta prenotato. Il fondo ha un bagno ancora allo stato grezzo e non ha resede esterno ma gode frontalmente di tutta la piazza condominiale.

La superficie lorda coperta è di 140mq.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il fondo di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], ad est con la società [REDACTED] e con il piazzale condominiale ed a ovest e sud sempre con parti condominiali.

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta prenotato dalla ditta [REDACTED], proprietaria anche del fondo identificato A5 (part.527) che lo utilizza come deposito materiali. Nella prenotazione è compreso anche un posto auto coperto nel piano interrato centrale.

❑ IMMOBILI C2-C3-C4

Identificazione catastale: **Foglio 1 Part. 539: sub 61 e 46;**

Gli immobili denominati **C2-C3-C4** rappresentano quasi tutta la stecca a sinistra (guardando dalla strada) della particella 539.

N.B. Il sub 60 (che rappresenta il C1 (fig.1)) verrà trattato a parte in quanto attualmente è affittato dal [REDACTED] ed è stato adibito a scuola media; inoltre ha subito variazioni urbanistiche edilizie ed è stato completato nelle finiture anche al suo interno quindi è stato ritenuto opportuno inserirlo in un lotto a parte.

- **sub 61 (C2):** è rappresentato dal piano terra della parte destra del corpo posto più a sinistra della stecca facente parte la part. 539 e il piano primo e il piano interrato del solito corpo di fabbrica. Si accede ai vari piani attraverso due vani scala (con predisposizione per ascensore) in cemento armato posti alle estremità nord e sud dell'immobile. Tali vani scala attualmente sono chiusi e non accessibili dal piano terra per questioni di sicurezza dovute alla scuola adiacente. Infatti attualmente il piano terra del sub 61 è ceduto in comodato d'uso gratuito alla scuola per attività fisiche. Il piano interrato, al quale si può inoltre accedere anche attraverso una rampa posta sul lato sud dell'immobile, attualmente è un unico grande vano (collegato anche con il sub 46) ma è finalizzato ad essere diviso in due parti ad uso ripostiglio (ognuno con il suo vano scale/ascensore). Analogamente il primo piano è completamente aperto privo di muro divisorio che non è stato completato, privo muri anche con l'edificio C3/C4 (sub 46) e i bagni non sono stati realizzati. L'immobile attesta sul fronte nord su una galleria di uso pubblico mentre il lato est ed ovest è su resede condominiale. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 375 mq al piano terra, 1146,80 mq al primo piano, 991 mq al piano interrato (rampa esclusa)

CONFINI

condominiali.

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

Superficie convenzionale: $(375+1146,80) \text{ mq} + 25\%*991\text{mq} = \mathbf{1769,55 \text{ mq}}$

- **Sub 46 (C3/C4):** è sviluppato anch'esso su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) collegati da due rampe di scale poste alle estremità nord e sud del fabbricato stesso, complete di vano ascensore. Il piano interrato (adibito a magazzino) e il piano primo (fondo commerciale) sono attualmente aperti e collegati al sub 61 in quanto manca da completare il muro divisorio. Il fondo commerciale del piano terra ha un solo bagno al grezzo e la predisposizione per un secondo w.c. L'immobile attesta sul fronte nord e sud su una galleria ad uso pubblico mentre i lati est ed ovest sono resedi condominiali. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 860mq al piano terra, 825 mq al primo piano, 791 mq al piano interrato (rampa esclusa).

CONFINI

L'immobile confina su tutti e quattro i lati con parti condominiali.

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

Superficie convenzionale: $(860+825) \text{ mq} + 25\% \cdot 791 \text{ mq} = 1882,75 \text{ mq}$

❑ IMMOBILE C5

Identificazione catastale: **Foglio 1 Part. 539: sub 9 e 10;**

Gli immobili denominati **C5** rappresentano il piano terra della torre sud (a tre piani) del complesso polifunzionale.

- Sub 9: fondo commerciale al piano terra vetrato su 3 lati, composto da un unico ampio locale; attualmente il bagno non è stato realizzato neanche allo stato grezzo. Si può accedere al fondo sia dalla galleria pedonale attestante il parcheggio pubblico sul lato est, sia dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale sul lato nord che dal parcheggio pubblico lato ovest. L'altezza interna utile è di 3,3m e la superficie lorda coperta risulta di 448mq.

CONFINI

L'immobile confina a nord, a ovest ed a sud con il piazzale condominiale e parti comuni condominiali, a est con il fondo di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e con parti condominiali.

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

Superficie convenzionale = **448 mq**

- Sub 10: fondo commerciale al piano terra vetrato su 2 lati, composto da un unico locale; vi è un bagno realizzato allo stato grezzo. Si può accedere al fondo sia dalla galleria pedonale attestante il parcheggio pubblico sul lato est, sia dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale sul lato nord.

L'altezza interna utile è di 3,3m e la superficie lorda coperta risulta di 110mq.

CONFINI

L'immobile confina a nord, a ovest ed a sud con il piazzale condominiale e parti comuni condominiali, a est con il fondo di



SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta prenotato dalla Sig.ra

Nella prenotazione sono compresi anche due posti auto coperti nel piano interrato centrale.

Superficie convenzionale = **110 mq**

❑ **LASTRICO SOLARE**

Identificazione catastale: **Foglio 1 Part. 539: sub 42, 43 e 44;**

I sub 42 e 43 sono al secondo piano a copertura del primo piano dei corpi di fabbrica laterali (nord/sud). Il sub 42 ha una superficie di 1900mq e il sub 43 ha una superficie di 1800mq.

Il sub 44 copre il corpo di fabbrica centrale della part. 539 che è costituito da due piani fuori terra; il lastrico solare è dunque a copertura del secondo piano. Esso ha una superficie di 1350 mq

Superficie convenzionale: **(1900 + 1800 + 1350)mq = 5050 mq**

LOTTO 3

Immobili identificati con: **C1 (piano terra) : IMMOBILE CON ATTIVITA' SCOLASTICA**

(fig.1)

❑ **IMMOBILE C1**

Identificazione catastale **Foglio 1 – Part. 539 sub 60 (locato)**

Tale fondo costituisce la porzione a sud del piano terra del corpo di fabbrica di maggior mole identificato C1/C2. E' costituito da strutture prefabbricate in cemento armato precompresso. I tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati con finitura esterna in calcestruzzo colorato. E' completo di tutte le opere di finitura. Il fondo attesta sul fronte nord ed ovest su una galleria di uso pubblico mentre sul lato ovest si accede ad un resede esclusivo recintato. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 656mq con 380mq di resede.

CONFINI



SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile attualmente è sottoposto a contratto di locazione (all.7) e vi è stata realizzata la



rinnovabile di altri sei anni ove non venga data la disdetta almeno un anno prima.

Superficie convenzionale: $656 \text{ mq} + 15\% \cdot 380 \text{ mq} = 713 \text{ mq}$

LOTTO 4

Immobili identificati con: **D5: IMMOBILI CON ATTIVITA' DIREZIONALE (fig.1)**

Foglio 1 - Part. 539 sub 37 (libero)

Foglio 1 - Part. 539 sub 64(prenotato)

Foglio 1 - Part. 539 sub 30 (libero)

Foglio 1 - Part. 539 sub 39 (prenotato)

Foglio 1 - Part. 539 sub 40 (prenotato)

Foglio 1 - Part. 539 sub 41 (prenotato)

Foglio 1 - Part. 539 sub 65 (terrazza)

DESCRIZIONE GENERALE:

Gli immobili fanno tutti parte del primo e secondo piano della torre sud del complesso polifunzionale che si sviluppa per tre piani fuori terra. Tale torre è costituita da una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con finitura esterna in calcestruzzo colorato. Infine tutti gli immobili sono stati completati solo al grezzo, corredati di infissi esterni e portoncini blindati, privi di pavimentazione (è stato eseguito solo il massetto) e con pareti ed eventuali servizi igienici al grezzo.

❑ UFFICI AL PRIMO PIANO

Identificazione catastale: **Foglio 1 Part. 539: sub 37 e 64;**

Al primo piano si accede attraverso vano scale (con ascensore) condominiale posto sul lato nord della torre e al quale si accede dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale sul lato nord.

- Sub 37: porzione di fabbricato ad uso direzionale, posto al primo piano lato sud-est, composto da un unico ampio locale; il bagno non è ancora stato realizzato neanche allo stato grezzo.

L'altezza interna utile è di 3,3m e la superficie lorda coperta risulta di 285mq.

CONFINI

scala, ad ovest con proprietà [REDACTED]

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

Superficie convenzionale = **285 mq**

- Sub 64 (ex 51-52-53): porzione di fabbricato ad uso direzionale, posto al primo piano lato nord-est, composto da un unico locale anche se inizialmente identificato con 3 sub; vi è un bagno allo stato grezzo.

L'altezza interna utile è di 3,3m e la superficie lorda coperta risulta di 130mq.

CONFINI

condominiale.

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto accertato durante le operazioni peritali l'immobile risulta prenotato dalla ditta [REDACTED]

e nell'atto sono compresi anche due posti auto coperti nel piano interrato centrale.

Superficie convenzionale = **130 mq**

☐ UFFICI AL SECONDO PIANO

Identificazione catastale: **Foglio 1 Part. 539: sub 30, 39, 40, 41, 65;**

Al secondo piano si può accedere attraverso vano scale (con ascensore) condominiale posto sul lato nord della torre e al quale si accede dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale sul lato nord oppure attraverso una rampa di collegamento tra le due torri (nord e sud) che risulta ancora priva di parapetto.

- Sub 30: Porzione di fabbricato ad uso direzionale, posto al secondo piano lato est, composto da un unico ampio locale attualmente ancora privo di bagno. E' annesso un terrazzo pertinenziale (sub 65 di 82mq) sul lato sud (collegato ad oggi con il terrazzo del sub 39). Ad esso si accede attraverso vano scale (con ascensore) condominiale posto sul lato nord

della torre e al quale si accede dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale sul lato nord.

L'altezza interna utile è di 3,3m, la superficie lorda coperta risulta di 338 mq mentre il terrazzo ha una superficie di 82mq.

CONFINI



SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta libero e non prenotato.

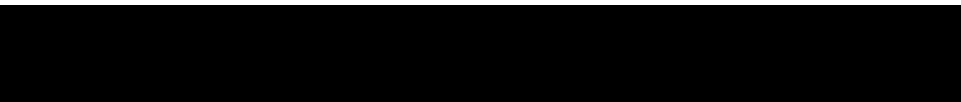
Superficie convenzionale: $338\text{mq} + 10\% \cdot 82\text{mq} = \mathbf{346,2\text{ mq}}$

- Sub 39: Porzione di fabbricato ad uso direzionale posto al secondo piano lato sud, composto da un unico locale con un bagno ancora al grezzo. E' annesso un terrazzo pertinenziale (sub 65 di 38mq) sul lato sud (collegato ad oggi con il terrazzo del sub 30). Ad esso si accede attraverso vano scale (con ascensore) condominiale posto sul lato nord della torre e al quale si accede dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale sul lato nord.

L'altezza interna utile è di 3,3m, la superficie lorda coperta risulta di 95mq mentre il terrazzo ha una superficie di 38mq.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il vano scala condominiale, ad est ed



SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta prenotato [REDACTED] e nell'atto sono compresi anche due posti auto coperti nel piano interrato centrale. Vi è però una lieve incongruenza tra la superficie coperta indicata nell'atto di prenotazione e quella risultante dal rilievo effettuato dai consulenti. Inoltre sull'atto di prenotazione si parla della proprietà per 1/3 di 15mq riferiti ad un corridoio, che in realtà ancora non è stato realizzato, a comune con i sub 40 e 41.

Superficie convenzionale: $95\text{mq} + 10\% \cdot 38\text{mq} = 98,8 \text{mq}$

- Sub 40: porzione di fabbricato ad uso direzionale posto al secondo piano lato sud ovest, composto da un unico locale con un bagno ancora al grezzo. Ad esso si accede attraverso vano scale (con ascensore) condominiale posto sul lato nord della torre e al quale si accede dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale sul lato nord.

L'altezza interna utile è di 3,3m, la superficie lorda coperta risulta di 103 mq.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il vano scala condominiale, ad est ed

[REDACTED]

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta prenotato dalla società [REDACTED] e nell'atto sono compresi anche due posti auto coperti nel piano interrato centrale. Vi è però una lieve incongruenza tra la superficie coperta indicata nell'atto di prenotazione e quella risultante dal rilievo effettuato dai consulenti. Inoltre sull'atto di prenotazione si parla della proprietà

per 1/3 di 15mq riferiti ad un corridoio, che in realtà ancora non è stato realizzato, a comune con i sub 39 e 41.

Superficie convenzionale: **103mq**

- Sub 41: porzione di fabbricato ad uso direzionale posto al secondo piano lato nord ovest, composto da un unico locale con un bagno ancora al grezzo. Ad esso si accede attraverso vano scale (con ascensore) condominiale posto sul lato nord della torre e al quale si accede dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale sul lato nord.

L'altezza interna utile è di 3,3m, la superficie lorda coperta risulta di 115 mq.

CONFINI

L'immobile confina ad est con il vano scala condominiale e a sud con il



SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali l'immobile risulta prenotato [redacted] e nell'atto sono compresi anche due posti auto coperti nel piano interrato centrale. Vi è però una incongruenza tra la superficie coperta indicata nell'atto di prenotazione e quella risultante dal rilievo effettuato dai consulenti. Inoltre sull'atto di prenotazione si parla della proprietà per 1/3 di 15mq riferiti ad un corridoio, che in realtà ancora non è stato realizzato, a comune con i sub 39 e 40.

Superficie convenzionale: **115mq**

Quesito n. 3.

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

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla certificazione in atti (all.2) si rileva che nel ventennio in esame sui beni oggetto della presente perizia risultano le seguenti:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **iscrizione di ipoteca volontaria n.81 del 15.07.2009 (registro generale n. 12037, registro particolare n.2616)** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notaio Romoli Roberto del **07.07.2009**, rep. n. 32289/5684, di € 19.000.000,00 di cui € 9.500.000,00 per capitale, a favore di:

a) [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] er la **quota di 1/4**

b) [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la **quota di 1/4**

c) [REDACTED]

d) [REDACTED]

contro [REDACTED], con sede a Pisa, c.f. [REDACTED] gravante sui terreni identificati al NCT di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina part. 171, part. 411, part. 404, part. 399, part. 414, part. 453, part. 478, part. 480, part. 427, part. 428, part. 448, part. 449, part. 450, part. 431, part. 432, part. 417, part. 418, part. 419, part. 423, part. 445, part. 447, part. 512, part. 475, part. 513, part. 477.

- 2) **iscrizione di ipoteca volontaria n.82 del 15.07.2009 (registro generale n. 12038, registro particolare n.2617)** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notaio Romoli Roberto del **07.07.2009**, rep. n. 32290/5685, di € 4.180.000,00 di cui € 2.090.000,00 per capitale, a favore di:

- a) [redacted] con
sede a [redacted] c.f. [redacted] er la **quota di 1/4**
- b) [redacted] con sede [redacted] c.f. [redacted]
per la **quota di 1/4**
- c) [redacted] con sede a
[redacted] c.f. [redacted] er la **quota di 1/4**
- d) [redacted]

contro [redacted] con sede a [redacted] c.f. [redacted]
gravante sui terreni identificati al NCT di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina
part. 171, part. 411, part. 404, part. 399, part. 414, part. 453, part. 478, part.
480, part. 427, part. 428, part. 448, part. 449, part. 450, part. 431, part. 432,
part. 417, part. 418, part. 419, part. 423, part. 445, part. 447, part. 512, part.
475, part. 513, part. 477.

- 3) **iscrizione di ipoteca volontaria n.52 del 04.04.2013 (registro generale n. 4628, registro particolare n.684)** derivante da concessione a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione pecuniaria, Atto Notaio Romoli Roberto del **03.04.2013**, rep. n. 37491/8931, di € 3.500.000,00 di cui € 2.911.958,95 per capitale, a favore di [redacted] con sede ad [redacted] CF [redacted] contro [redacted], con sede a [redacted] c.f. 01141990505 gravante per l'intero sugli immobili identificati al NCT di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina: part. 171, part. 523, part. 524, part. 529, part. 530, part. 534, part. 560, part. 561, part. 562, part. 563, part. 564 e sugli immobili identificati al NCEU di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina part 520 sub2; part. 531 sub 1-3 e 4; part.522 sub 1 e 2; part.528 sub 2-4 e 5; part 521, part.525, part. 539 sub 7-9-10-14-17-27-28-30-31-32-33-37-39-40-41-42-43-44-46-49-50-51-53-57, part. 542, part. 543 sub 1 e 2, part.541, part.548, part.540 e part 545 sub 2.

- 4) **iscrizione di ipoteca volontaria n.40 del 11.12.2013 (registro generale n. 15535, registro particolare n.2544)** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal

Tribunale di Arezzo (AR) rep. 1770/2013 il 19/11/2013, di € 20.000,00 di cui € 11.220,00 per capitale, richiesto [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED], CF [REDACTED] contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante per l'intero sugli immobili identificati al NCT di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina: part. 171, part. 523, part. 524, part. 529, part. 530, part. 534, part. 560, part. 561, part. 562, part. 563, part. 564 e sugli immobili identificati al NCEU di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina part 520 sub2; part. 531 sub 1-3 e 4; part.522 sub 1 e 2; part.528 sub 2-4 e 5; part 521, part.525, part. 539 sub 7-9-10-14-17-27-28-30-31-32-33-37-39-40-41-42-43-44-46-49-50-51-53-57, part. 542, part. 543 sub 1 e 2, part.541, part.548, part.540 e part 545 sub 2.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5) **Nota di trascrizione n.3 del 23.09.2013** dell'atto esecutivo o cautelare di **ordinanza di sequestro conservativo** del 27.08.2013, emesso dal Tribunale di Pisa rep. 1148/2013 richiesto [REDACTED] n. registro particolare 6959 del 25/07/2013, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante per l'intero sugli immobili identificati al NCT di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina: part. 171, part. 523, part. 524, part. 529, part. 530, part. 534, part. 560, part. 561, part. 562, part. 563, part. 564 e sugli immobili identificati al NCEU di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina part 520 sub2; part. 531 sub 1-3 e 4; part.522 sub 1 e 2; part.528 sub 2-4 e 5; part 521, part.525, part. 539 sub 7-9-10-14-17-27-28-30-31-32-33-37-39-40-41-42-43-44-46-49-50-51-53-57, part. 542, part. 543 sub 1 e 2, part.541, part.548, part.540 e part 545 sub 2.

6) **Nota di trascrizione, registro generale n. 16462, registro particolare n. 10928** dell'atto giudiziario di **decreto di ammissione a concordato preventivo** del 15.10.2015, emesso dal Tribunale di Pisa rep. 29/2015 a favore della massa dei

liquidazione, con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante per l'intero sugli immobili identificati al NCT di Pisa nel F. 1 del comune di Crespina: part. 531 sub 4-1- e 3; part. 528 sub 2-4 e 5; part. 522 sub 1 e 2; part. 539 sub 60-61-46-9-14-17-28-10-37-30-27-31-32-49-50-51-52-53-39-40-41-33-42-43-44; part. 543 sub 1 e 2; part. 521; part 525; part. 545 sub2; part. 520 sub2.

Quesito n. 4.

Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI – DIFFORMITA'

Per i lotti 1-2 e 4 non esiste alcuna dichiarazione di agibilità in quanto gli immobili non risultano completati né nelle finiture né negli impianti né nella definizione degli spazi e dei locali interni. E'altresì presente l'agibilità per il solo lotto3.

LOTTO 1

A1 – (A2/ A3) – A4

Il complesso immobiliare, di cui le unità sopra descritte fanno parte, è stato costruito (all.4) con permesso a costruire n.27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia

[REDACTED]
2010 (prot. n. 3291)

Per i soli lotti A2 e A3 è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale del 16/04/2012 (prot. n. 2806) con variante finale.

Per i lotti A1 e A4 è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale del 15/10/2012 (prot. n. 7436) con variante finale.

Non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nel 2%.

LOTTO 2**C10-C2-C3-C4-C5**

Il complesso immobiliare, di cui le unità sopra descritte fanno parte, è stato costruito

[REDACTED]

una segnalazione di inizio lavori il 21 aprile 2010 (prot. n. 3291)

Per le unità indicate con C10 e C5 è stata depositata una comunicazione di fine lavori il 15/10/2012 (prot. n. 7436) con variante finale.

L'immobile C5 risulta, dai rilievi effettuati dai consulenti, non conforme allo stato finale presentato. Per la restituzione della conformità edilizia dell'immobile può essere presentata una pratica di accertamento di conformità in base all'art. 209 della Legge Regionale n.65/2014 con il pagamento della relativa sanzione.

In particolare le difformità indicate non sono variazioni essenziali, come indicato nell'art. 197 Legge Regionale n.65/2014, e sono sanabili con una stima indicativa di 1.000,00 € comprensivi di oneri e sanzioni.

Per le unità C2-C3-C4 non risulta presente alcuna fine lavori con variante (all.4).

Sono presenti alcune difformità interne rispetto al permesso a costruire presentato.

Essendo passati i termini del titolo abilitativo (3 anni, secondo art. 143 L.R 65/2014) per la restituzione della conformità edilizia degli immobile può essere presentata una pratica di accertamento di conformità in base all'art. 209 della Legge Regionale n.65/2014 con il pagamento della relativa sanzione.

In particolare le difformità indicate non sono variazioni essenziali, come indicato nell'art. 197 Legge Regionale n.65/2014, e sono sanabili con una stima indicativa di 2.000,00 € per ciascun immobile, comprensivi di oneri e sanzioni.

LOTTO 3**C1**

Il complesso immobiliare, di cui le unità sopra descritte fanno parte, è stato costruito (all.4) con permesso a costruire n.27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia

[REDACTED]

2010 (prot. n. 3291).

[REDACTED]

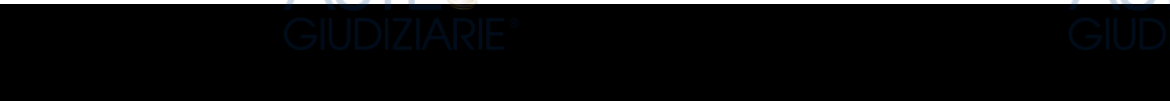
Dell'immobile non è stata eseguita la fine lavori ma si è reso necessario trasformare l'immobile da commerciale ad una sede temporanea di una scuola media e per questo è stata presentata la SCIA n.30 del 5/08/2014 prot. 5995 con fine lavori dell'11/09/2014.

Vi è però una difformità tra lo "stato di progetto" del permesso a costruire (e per il quale non è mai stata presentata una fine lavori con variante) e lo "stato attuale" della scia. Tale difformità è sanabile presentando una pratica di accertamento di conformità in base all'art. 209 della Legge Regionale n.65/2014 con il pagamento della relativa sanzione. In particolare le difformità indicate non sono variazioni essenziali, come indicato nell'art. 197 Legge Regionale n.65/2014, e sono sanabili con una stima indicativa di 2.000,00 €, comprensivi di oneri e sanzioni.

LOTTO 4

D5

Il complesso immobiliare, di cui le unità sopra descritte fanno parte, è stato costruito (all.4) con permesso a costruire n.27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia



2010 (prot. n. 3291)

E' inoltre presente una fine lavori che però non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile. Tale difformità è sanabile presentando una pratica di accertamento di conformità in base all'art. 209 della Legge Regionale n.65/2014 con il pagamento della relativa sanzione. In particolare le difformità indicate non sono variazioni essenziali, come indicato nell'art. 197 Legge Regionale n.65/2014, e sono sanabili con una stima indicativa di 1.000,00 €, comprensivi di oneri e sanzioni.

Quesito n. 5.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Crespina/Lorenzana risulta che i beni sono legittimati da (all.4) :

LOTTO 1

A1 – (A2/ A3) – A4

- Permesso a costruire n.27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia n.36/2009)
- Segnalazione di inizio lavori il 21 aprile 2010 (prot. n. 3291)
- Fine lavori parziale del 16/04/2012 (prot. n. 2806) con variante finale
- Fine lavori parziale il 15/10/2012 (prot. n. 7436) con variante finale

LOTTO 2

C10–C2–C3–C4–C5

- Permesso a costruire n.27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia n.36/2009)
- Segnalazione di inizio lavori il 21 aprile 2010 (prot. n. 3291)
- Fine lavori parziale il 15/10/2012 (prot. n. 7436) con variante finale

LOTTO 3

C1

- Permesso a costruire n.27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia n.36/2009)
- Segnalazione di inizio lavori il 21 aprile 2010 (prot. n. 3291)
- SCIA n.30 del 5/08/2014 prot. 5995
- Fine lavori scia dell'11/09/2014, prot. n. 6760

- Permesso a costruire n.27 del 4/11/2009 (prot. n. 9257, pratica edilizia n.36/2009)
- Segnalazione di inizio lavori il 21 aprile 2010 (prot. n. 3291)
- Fine lavori parziale il 15/10/2012 (prot. n. 7436) con variante finale

Quesito n. 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 di beni con analoghe caratteristiche).

Il valore degli immobili verrà effettuato tenendo conto di molti fattori sotto indicati che ne potranno modificare il valore di mercato attuale. La combinazione di tutti questi fattori porterà alla stima finale.

a) Descrizione generale: trattasi di complesso polifunzionale, ubicato a Crespina Loc. Lavoria (Pisa), via G. Galilei, suddiviso in più lotti a seconda della destinazione d'uso, secondo i lineamenti del PIP ed il relativo Piano Attuativo e delle invarianti e vincoli urbanistici.

Vi sono alcuni capannoni dedicati ad attività artigianale, altri adibiti ad attività commerciale, altri ad attività direzionale e infine una porzione è adibita provvisoriamente ad attività scolastica.

Tutto il complesso è attraversato in senso verticale (est/ovest) da una galleria coperta a carattere pedonale condominiale e al centro di tutto vi è una piazza con una fontana centrale che parte dal piano interrato. I parcheggi sono distribuiti in diverse aree: esterni fronte est pubblici, esterni fronte ovest pubblici, interni ad alcuni resedi pertinenziali, sotterranei sia sotto la piazza centrale (alcuni già venduti, altri prenotati e altri con possibilità di essere venduti

singolarmente) sia sotto i corpi di fabbrica C6-C7-C8-C9 (pertinenziali della particella 539 sub 19 già venduta al supermercato).

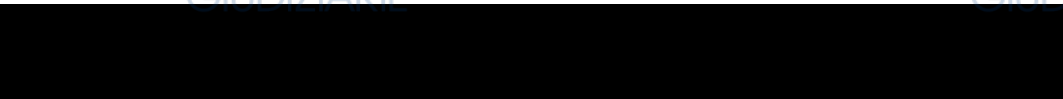
Il tutto ha uno stato di conservazione ad oggi più che soddisfacente e la grande quantità di spazi pubblici portano ad un aumento della stima del bene.

b) Struttura e materiali: l'edificio ha struttura portante in elementi prefabbricati (pilastri, travi e tramezzi) in c.a.p; copertura piana con elementi prefabbricati e cornicione perimetrale in aggetto con altezza interna pari a 1m con funzione di parapetto in copertura. Tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con finitura esterna in cls colorato a pieno spessore. I vani scala sono gettati in opera in c.a.. Gli immobili artigianali hanno una pavimentazione interna di tipo industriale con massetto armato e spolvero superficiale al quarzo, mentre la maggior parte dei restanti immobili non ha alcuna pavimentazione.

c) Composizione architettonica: l'altezza interna degli immobili del lotto 1 sono di 8,5m. Tale altezza permette di poter realizzare un secondo piano utile. In alcuni fondi artigianali una parte è già stata soppalcata mentre in altri capannoni tale possibilità non è stata sfruttata.

d) Infissi: sono in alluminio a taglio termico, con vetro camera stratificato ai sensi della normativa acustica e termica. Gli immobili a destinazione artigianale e commerciale sono muniti di portoni industriali sezionati in alluminio mentre gli immobili direzionali hanno dei portoncini blindati in legno. Le recinzioni degli immobili artigianali sono in rete tipo ORSOGRILL.

e)



IL LOTTO 3 adibito ad attività scolastica. Gli altri edifici non hanno alcuna finitura interna. Per quanto riguarda le finiture esterne, esse sono di buon livello con particolare riferimento al paramento esterno.

giurata [redacted] del 07/09/2015 – all.11):

- Ringhiere scale condominiali.
- Sistemazione della pavimentazione della piazza centrale risultata scivolosa e pericolosa per la pubblica incolumità;
- Lavori del piano interrato destinato a locali autorimessa
- Sistemazione amministrativa, compreso i vari collaudi, degli ascensori.

Sono **da completare a carico dei compratori** le seguenti opere (come in parte dichiarato dalla mail (all.12) inviata dal [redacted] presidente della società [redacted] ed in parte desumibile dai contratti di prenotazione e dagli atti di compravendita delle unità già vendute):

- Pavimenti e rivestimenti interni e tinteggiature interne.
- Rivestimenti delle scale condominiali dei lotti 2 e 3.
- Posa degli apparecchi igienico sanitari in porcellana e rubinetteria cromata tipo pesante.
- Impiantistica elettrica, idraulica e termica interna al fabbricato.
- Porte interne di servizio.
- Fornitura e posa in opera di 4 ascensori nei vani scala (dei sub 60-61 e 46)
- Fine lavori e agibilità del singolo fondo compresa la certificazione energetica.

Per la stima degli immobili è stato considerato che le opere sopra elencate a carico della società [redacted] non graveranno sui compratori, come indicato dal Giudice nella pec del 4/12/2015 (all.13).

I CTU indicheranno solo se la stima indicata [redacted] è congrua a completare le su dette opere.

f) Ubicazione del complesso immobiliare: dal punto di vista logistico, il complesso si trova a est di Pisa circa a metà strada tra Pisa e Pontedera ed è collegata bene

anche con Livorno. Questo perché a Lavoria vi è la biforcazione della strada di grande comunicazione Firenze -Pisa-Livorno.

Tenendo conto di quanto sopra esposto e della attuale stasi del mercato immobiliare locale, il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetico comparativa monoparametrica.

Viene assunto come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (come già calcolata per ogni lotto al quesito n.2) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i **valori omogeneizzati** delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 1° semestre 2015) e dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile e apponendo coefficienti in base alle caratteristiche sopra elencate che ne aumentano o diminuiscono il valore. (all.10)

Le superfici riportate sono state acquisite dagli elaborati grafici allegati ai progetti esaminati [REDACTED] dalla planimetria catastale, dall'estratto di mappa (utile per la conoscenza dello stato dei luoghi) e dai rilievi effettuati dagli estimatori.

Il valore di mercato dei beni SECONDO IL BORSINO IMMOBILIARE E L'AGENZIA DELLE ENTRATE risulta come media pari a:

	Descrizione immobili	€/mq
1	Immobili con destinazione artigianale	517,00
2	Immobili con destinazione commerciale	1.102,00
3	Immobili con destinazione direzionale	1.000,00
4	Immobili adibiti ad attività scolastica	1.102,00
5	Lastrici solari	n.p.

Tali valori sono per immobili tipici di nuova costruzione finiti e completi in tutte le finiture.

Tenuto conto dei punti sopra elencati a), b), c), d) ed f) che aumentano il valore degli immobili i CTU ritengono che il valore di mercato dei beni può risultare indicativamente pari a:

	Descrizione immobili	€/mq
1	Immobili con destinazione artigianale	700,00
2	Immobili con destinazione commerciale	1150,00
3	Immobili con destinazione direzionale	1.050,00
4	Immobili adibiti ad attività scolastica	1.150,00
5	Lastrici solari	160,00

Data l'assenza delle finiture interne ed il fatto che su quasi ogni immobile deve essere eseguita la fine lavori e l'agibilità (come già indicato nel punto e)), i consulenti ritengono opportuna una riduzione come sotto indicata:

- ☐ ARTIGIANALI: fino a € 300.000,00 il 10%; da € 300.000,00 a € 500.000,00 l'8% e oltre € 500.000,00 il 6%.
- ☐ DIREZIONALI: fino a € 300.000,00 il 12%; da € 300.000,00 a € 500.000,00 il 10% e oltre € 500.000,00 l'8%.
- ☐ COMMERCIALI: fino a € 300.000,00 il 12%; da € 300.000,00 a € 500.000,00 il 10%; da € 500.000,00 a € 1.000.000,00 l'8%; da € 1.000.000,00 a € 1.500.000,00 il 6% e oltre € 1.500.000,00 il 4%.

(l'edificio C1 adibito a scuola e i lastrici solari non subiranno riduzioni).

STIMA LOTTO PER LOTTO E IMMOBILE PER IMMOBILE

LOTTO	PART	SUB	MQ UTIL I	MQ RESEDE/ TERRAZZO	MQ PIANO INTER.	SUPERFICIE CONVENZIONALE	€/mq	% di deprez	€/mq deprez.	STIMA
LOTTO 1	520	2	333	147	-	355,05	€ 700,00	10	€ 630,00	€ 223.681,50
	531	1	363	340	-	414,00	€ 700,00	10	€ 630,00	€ 260.820,00
		3	281	568	-	366,20	€ 700,00	10	€ 630,00	€ 230.706,00
		5-6 (ex sub4)	1139	1823	-	1412,45	€ 700,00	6	€ 658,00	€ 929.392,10
	528	2	312	250	-	349,50	€ 700,00	10	€ 630,00	€ 220.185,00
		4	297	170	-	322,50	€ 700,00	10	€ 630,00	€ 203.175,00
		5	412	427	-	476,05	€ 700,00	10	€ 630,00	€ 299.911,50
	LOTTO 2	545	2	140	-	-	140,00	€ 1.150,00	12	€ 1.012,00
539		61	1522	-	991	1769,55	€ 1.150,00	4	€ 1.104,00	€ 1.953.583,20
		46	1685	-	791	1882,75	€ 1.150,00	4	€ 1.104,00	€ 2.078.556,00
		9	448	-	-	448,00	€ 1.150,00	10	€ 1.035,00	€ 463.680,00
		10	110	-	-	110,00	€ 1.150,00	12	€ 1.012,00	€ 111.320,00
		42-43-44	5050	-	-	5050,00	€ 160,00	0	€ 160,00	€ 808.000,00
LOTTO 3		539	60	656	380	-	713,00	€ 1.150,00	0	€ 1.150,00
LOTTO 4	539	37	285	-	-	285,00	€ 1.050,00	12	€ 924,00	€ 263.340,00
		64 (ex 51-52-53)	130	-	-	130,00	€ 1.050,00	12	€ 924,00	€ 120.120,00
		30 + porzione del sub 66	338	82	-	346,20	€ 1.050,00	10	€ 945,00	€ 327.159,00
		3930 + porzione del sub 66	95	38	-	98,80	€ 1.050,00	12	€ 924,00	€ 91.291,20
		40	103	-	-	103,00	€ 1.050,00	12	€ 924,00	€ 95.172,00
		41	115	-	-	115,00	€ 1.050,00	12	€ 924,00	€ 106.260,00
										€ 9.747.982,50

(diconsi € novemilionisettecentoquarantasettemilanovecentoottantadue,50)

Gli immobili: A6/C11 - A7 - A8 - C/D6 - C7/C8/C9 e tutti i POSTI AUTO interrati saranno stimati dall'altro consulente tecnico Ing. Fabrizio Ciampa come di comune accordo.

La stima di 95.000€ + iva di legge + spese professionali (come indicato nella perizia giurata [REDACTED] 7/09/2015 –all.11) può essere un valore sufficiente per effettuare le opere necessarie per il completamento delle opere condominiale fermo restando che non vi siano problematiche particolari riguardanti l'impianto di pompaggio dell'acqua del piano interrato.

Infatti i CTU non hanno potuto accedere al piano interrato centrale (dove vi sono i parcheggi condominiali) in quanto vi è la presenza di acqua piovana stagnante.

[REDACTED] ha comunicato che le pompe sono presenti e funzionanti ed è necessaria solo una revisione.

Ovviamente se così non fosse e si rendesse necessario un nuovo impianto di pompaggio tale cifra non sarebbe più sufficiente.

Quesito n. 7.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Quesito n. 8.

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.

LOTTO 1 – 2 – 4

I lotti 1, 2 e 4 non sono dotati di alcun impianto ma hanno solo una predisposizione per eseguire tutti gli interventi elettrici ed idro-termo sanitari.

LOTTO3

Il lotto 3, essendo stato adibito ed affittato per l'esercizio di una scuola media è dotato di tutti gli impianti necessari.

Per quanto potuto accertare (all.8):

- L'impianto elettrico è dotato di una dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte da parte dell'impresa [REDACTED]
- Il quadro elettrico ha una dichiarazione di conformità da parte della ditta [REDACTED] con data 11/08/2014
- L'impianto idrico e scarichi interni sono dotati di dichiarazione di conformità [REDACTED]
- L'impianto antincendio è dotato di una dichiarazione di conformità [REDACTED]

Per quanto attiene alla certificazione energetica, il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 febbraio 2010, n. 17/R, dal titolo "Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia)" disciplina la certificazione energetica degli edifici cioè l'attestato di Certificazione energetica (Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 12, Parte Prima, del

03.03.2010). Per le unità immobiliari in oggetto sussiste l'obbligo, in sede di compravendita e di locazione, di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica, come disposto con la L. n. 90 del 03.08.2013, di recepimento della direttiva comunitaria n. 2010/31/UE in materia di rendimento energetico nell'edilizia).

La sottoscritta non ha trovato alcuna attestazione di prestazione energetica all'interno dei documenti depositati presso il comune di Crespina/Lorenzana.

In ogni caso, secondo quanto prescritto dall'art. 13 c. 1, lettera c) del D.Lgs. 03.03.2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, G.U. n. 71 del 28.03.2011 - Suppl. Ordinario n. 81, in vigore dal 29.03.2011), che modifica l'art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, prescrivendo che nei contratti di compravendita sia inserita apposita clausola con la quale l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, preliminarmente alla stesura degli atti di trasferimento, gli immobili dovranno essere dotati dell'attestato di prestazione energetica che ha un prezzo estimativo di circa 400€ per ciascuna unità immobiliare.

Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò 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, dei manufatti e 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;*

a) I beni risultano tutti accampionati ma la sottoscritta CTU, autorizzata dal Giudice ad avvalersi di un tecnico ausiliario (all.13), ha fatto eseguire alcuni aggiornamenti in funzione dello stato attuale degli immobili (all.6).

In particolare:

Particella 531 il sub 4 è divenuto sub 5 e 6 (essendo due immobili separati e distinti)

Particella 539 i sub 51-52 e 53 sono divenuti sub 64 in quanto sono un unico locale

La terrazza indicata con il sub 30 e 39 è in realtà un'unica terrazza ed è divenuta sub 66.

d) Sono state eseguite foto in formato digitale (all.3) ed è stato ritenuto utile eseguire un rilievo planimetrico dei beni per confrontarlo con le planimetrie a disposizione dei consulenti.

e) Viene depositato tutto digitalmente

Quesito n. 9.

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

Non sono state richieste proroghe.

Pisa, 20 aprile 2016

Ing. Raffaella D'Agata



Elenco allegati:

1. Documenti catastali esistenti
2. Certificazione notarile
3. Documentazione fotografica
4. Titoli abilitativi degli immobili
5. Comunicazioni tra i CTU e ufficio tecnico comune Crespina/Lorenzana
6. Aggiornamento catastale
7. Contratto di locazione scuola media
8. Certificazione impianti
9. Trascrizione del concordato presso le Conservatorie di Pisa e Livorno
10. Quotazioni immobiliari
11. materiale [REDACTED]
12. Comunicazioni tra i CTU e la [REDACTED] L."
13. Comunicazioni con il Giudice