

TRIBUNALE DI PISA

All'attenzione del Giudice Delegato Dott. GIOVANNI ZUCCONI

Procedura di concordato preventivo n. 4 / 2016 C.P.

~~CAMBERINI SANDRO Titolare della Calzoleria La Fiorentina di Marini Sandro~~

PERIZIA DEFINITIVA DI STIMA

Il sottoscritto **Geometra Gianluca CAMBERINI**, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pisa al n°1266 con studio professionale in Pisa Via C.Matteucci n°38/F (tel.050/544905 – fax. 050/6138524), nominato dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 16 maggio 2016 quale Consulente Tecnico di Ufficio della procedura in epigrafe, in data 23 maggio 2016 prestava il giuramento di rito ed assumeva l'incarico. Lo scrivente, sulla scorta degli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e dei relativi documenti acquisiti, dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni in oggetto in data 03/08/2016 e aver depositato la propria perizia di stima sommaria in data 14/09/2016, sulla base dei successivi approfondimenti tecnici svolti e della relativa documentazione acquisita, redige la presente perizia definitiva di stima rispondendo di seguito ai quesiti a lui formulati.

PREMESSA

Il compendio immobiliare posto a garanzia del Concordato Preventivo in oggetto risulta essere costituito da complessive n.3 unità immobiliari, ubicate tutte all'interno del centro storico di Empoli(FI), costituite da n.2 appartamenti per civile abitazione, tra loro adiacenti, e da n.1 fondo commerciale posizionato in un altro fabbricato.

Per una maggior comprensione della presente Perizia si è ritenuto congruo suddividere i suddetti beni in 3 singoli lotti di seguito meglio descritti e valutati:

- LOTTO 1: Appartamento V.C.Ridolfi n.38 – F.8 – M.le 139 sub.8;
- LOTTO 2: Appartamento V.C.Ridolfi n.38 – F.8 – M.le 139 sub.9;



- LOTTO 3: Fondo Comm.le V.del Gelsomino n.38 – F.16 – M.le 168 sub. 1;

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 trascrizione della domanda di concordato preventivo."

Risposta al quesito n°1 – I beni in oggetto, costituiti da due appartamenti per civile abitazione (lotti 1 e 2) e da un fondo commerciale (lotto 3) meglio descritti nella risposta al quesito n°2, risultano correttamente censiti catastalmente ed intestati al debitore così come meglio evidenziato nell'allegata certificazione catastale (vedi All.n°4).

Cenno storico al ventennio anteriore alla domanda di concordato preventivo.

LOTTO 1 – Appartamento (F. 8 M.le 139 sub 8):

- Il bene in oggetto risulta essere pervenuto al debitore, **[REDACTED]**, in forza della successione in morte di **[REDACTED]**, registrata a Empoli il 16/07/2015 al Vol. 9990 n. 2977 con il quale il debitore entrava in pieno possesso del bene;
- Alla sig.ra **[REDACTED]** in forza della successione in morte di **[REDACTED]**, registrata a Empoli il 04/01/1987 al Vol. 576 n. 18;
- Alla sig.ra **[REDACTED]** in forza dell'Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Masi in data 18/11/1946, registrato a Empoli il 03/12/1946 al n. 374 Vol. 84 e trascritto a Firenze in data 13/12/1946 al n. 1740 di formalità.

La sig.ra **[REDACTED]** risulta pertanto la proprietaria al ventennio.

LOTTO 2 – Appartamento (F 8 M.le 139 sub 9):

- Il bene in oggetto risulta essere pervenuto al debitore, **[REDACTED]**, in forza dell'Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mauritano Daniele in data



04/06/2008 (repertorio 28735 raccolta 6271), registrato a Empoli il 06/06/2008 al n. 4928 e trascritto a Firenze in data 10/06/2008 ai nn. 15496-15497-15498 di formalità, con il quale il debitore ne acquistava la piena proprietà dai Sig.ri

~~Prosperi Rossella, Prosperi Piero, Prosperi Emilia, Prosperi Maria, Prosperi Dina, Prosperi Mirella, Prosperi Graziella, Bellucci Giacomo, Bellucci Renato, Lupi Silvana, Bellucci Daniele e Bellucci Paolo~~ (vedi All.n°2);

- I sig.ri ~~Prosperi Rossella e Prosperi Piero~~ erano diventi proprietari della quota di 3/54 ciascuno in forza della successione in morte di ~~Prosperi Maria~~, registrata a Empoli il 25/05/2000 al Vol. 824 n. 7;

- I sig.ri ~~Prosperi Emilia, Prosperi Maria, Prosperi Dina, Prosperi Mirella, Prosperi Graziella, Bellucci Giacomo e Bellucci Renato~~ erano diventi proprietari della quota di 6/54 ciascuno in forza della successione in morte di ~~Prosperi Danilo~~ registrata a Empoli il 09/07/1984 al Vol. 526 n. 22;

- I sig.ri ~~Lupi Silvana, Bellucci Daniele e Bellucci Paolo~~ erano diventi proprietari della quota di 2/54 ciascuno in forza della successione in morte di ~~Bellucci Silvana~~ registrata a Empoli il 30/04/2008 al Vol. 999 n. 48;

- Ai sig.ri ~~Prosperi Mario e Bellucci Alvaro~~ erano divenuti proprietari in forza della suddetta successione in morte di ~~Prosperi Danilo~~

- A ~~Prosperi Danilo~~ in forza dell'Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Masi in data 28/11/1946, registrato a Empoli il 13/12/1946 e trascritto a Firenze in data 18/01/1947 al n. 450 di formalità.

I Sig.ri ~~Prosperi Mario, Bellucci Alvaro, Prosperi Emilia, Prosperi Maria, Prosperi Dina, Prosperi Mirella, Prosperi Graziella, Bellucci Giacomo, Bellucci Renato~~ risultano pertanto i proprietari al ventennio.

LOTTO 3 – Fondo commerciale (F. 16 M.le 168 sub. 1):



- Il bene in oggetto risulta essere pervenuto al debitore, **Marini Sandra**, in forza della successione in morte di **Marini Margherita**, registrata a Empoli il 16/07/2015 al Vol. 9990 n. 856 con il quale il debitore entrava in pieno possesso del bene;
- Precedentemente il Sig. **Marini Sandra** e la madre, sig.ra **Marini Margherita**, risultavano comproprietari in forza della successione in morte di **Marini Antonio** registrata a Empoli il 01/10/2002 al Vol. 880 n. 49;
- Al sig. **Marini Sandra** in forza dell'Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Sceusa in data 05/01/1978, registrato a Empoli il 12/01/1978 al n. 197 Vol. 162 e trascritto a Firenze in data 27/01/1978 al n. 2041 di formalità.

Il Sig. **Marini Sandra** risulta pertanto il proprietario al ventennio.

QUESITO N°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; 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.

Risposta al quesito n°2

DESCRIZIONE

LOTTO 1 - Piena proprietà di Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di maggior fabbricato, ubicato nel comune di Empoli, in Via Cosimo Ridolfi n. 38. L'appartamento in oggetto, accessibile a mezzo di ingresso e vano scala condominiale, risulta internamente composto da ingresso, salotto, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno. L'unità in oggetto risulta inoltre corredata in proprietà esclusiva di un locale soffitta posto al piano terzo, oltre ad un ampio locale veranda con terrazza di uso comune/condominiale posto al piano quarto/sottotetto.



LOTTO 2 - Piena proprietà di Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di maggior fabbricato, ubicato nel comune di Empoli, in Via Cosimo Ridolfi n. 38. L'appartamento in oggetto, accessibile a mezzo di ingresso e vano scala condominiale, risulta internamente composto da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e terrazza scoperta esclusiva accessibile dal soggiorno-pranzo. L'unità immobiliare in oggetto, così come quella adiacente (lotto 1) risulta inoltre corredata in proprietà esclusiva di un locale soffitta posto al piano terzo (adiacente quello del lotto 1), oltre ad un ampio locale veranda con terrazza di uso comune/condominiale posto al piano quarto/sottotetto.

LOTTO 3 - Piena proprietà di Fondo Commerciale, posto al piano terra di maggior fabbricato, ubicato nel comune di Empoli, in Via Del Gelsomino n. 22. Il fondo in oggetto, accessibile direttamente dalla suddetta viabilità, risulta composto da un vano principale e da un altro vano secondario ad esso collegato da ampio arco in muratura dal quale si accede direttamente da un lato ad un locale antibagno-bagno e dall'altro ad un piccolo ripostiglio.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

LOTTO 1 - Appartamento: Il fabbricato in cui risulta ubicato l'appartamento in oggetto risulta posizionato nell'abitato del centro storico di Empoli, lungo la Via Cosimo Ridolfi, e risulta caratterizzato da una struttura portante e tamponamenti in muratura con solai di piano in parte in travi, travicelli e mezzane e in parte in latero-cemento. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate con cornici perimetrali alle aperture in uno stato di manutenzione ottimo e con rifiniture di pregio; il vano scala condominiale risulta caratterizzato da pavimenti in marmo per l'atrio d'ingresso e in cotto per i pianerottoli di sbarco ai piani, mentre le scale risultano rivestite in pietra. L'appartamento in oggetto, edificato in epoca remota e parzialmente ricostruito negli

Firmato Da: CAMBERINI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1380b8acbb046045c41987567e552895



anni '50 a seguito degli eventi bellici occorsi, risulta essere stato completamente ristrutturato a livello di finiture interne, dotato di ottime finiture ed in buone condizioni di manutenzione interne. Il bene in oggetto risulta caratterizzato da un portoncino blindato d'ingresso con finitura in legno, infissi esterni in legno costituiti da finestre dotate di vetro singolo e corredate di persiane e scurini alla toscana anch'essi in legno. Internamente presenta una pavimentazione in parquet di legno per tutti i locali ad eccezione della cucina in cui è presente una pavimentazione in monocottura. Il bagno, caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in ceramica, risulta dotato di lavabo, w.c, bidet e vano doccia. Le porte interne risultano in legno tamburato di buona qualità. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico di tipo civile sottotraccia corredato di apposito interruttore differenziale e di impianto idro-termo-sanitario costituito da elementi radianti in ghisa alimentati da una caldaia centralizzata condominiale all'interno del vano centrale termica posto al piano terra. Il locale soffitta invece, presenta finiture al grezzo con il solaio di copertura in travi, travicelli e tavelloni di laterizio. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente (vedi All.5).

Lo scrivente CTU precisa che, sulla base delle informazioni ricevute durante il sopralluogo dal sig. **Marini Sandro** il suddetto Appartamento risulta attualmente occupato dallo stesso.

Per il bene in oggetto secondo quanto riportato nei titoli di provenienza, non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali.

LOTTO 2 - Appartamento: L'appartamento in oggetto, adiacente al precedente e suddetto Appartamento (lotto 1) e collegato a questo a mezzo di porta interna, facendo parte quindi del medesimo fabbricato, risulta avere le medesime



caratteristiche estrinseche. Internamente però, lo stesso appartamento non risulta essere stato oggetto dei lavori di ristrutturazione interna effettuati all'adiacente Lotto 1 e pertanto risulta dotato di finiture vetuste ed in condizioni di manutenzione interne scarse. Il bene in oggetto risulta caratterizzato da un portoncino blindato d'ingresso in legno, infissi esterni in legno costituiti da finestre dotate di vetro singolo e corredate di persiane e scurini alla toscana anch'essi in legno. Internamente presenta una pavimentazione in graniglia di marmo di molteplici colori per tutti i locali ad eccezione di una camera in cui è presente una pavimentazione in monocottura e del ripostiglio in cui è presente la pavimentazione originaria in mezzane di cotto; il bagno, piccolo e poco accessibile, risulta caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in ceramica, ed è dotato di lavabo, w.c, bidet e doccia a pavimento e corredato di scaldabagno elettrico. Le porte interne risultano quelle originarie in legno di scarsa qualità e manutenzione. La terrazza, costituita da una pavimentazione in klinker di colore grigio e parapetti in muratura con soprastante cimasa in cotto, risulta essere stata ristrutturata di recente. Si precisa che nella stessa terrazza risulta ubicata la pompa di calore/macchina che alimenta sia lo split-condizionatore posto internamente alla camera posta a sud che anche lo split-condizionatore posto internamente al soggiorno dell'appartamento limitrofo (lotto 1). L'appartamento in oggetto risulta dotato di impianto elettrico di tipo civile sottotraccia di vetusta realizzazione e di impianto idro-termo-sanitario costituito da elementi radianti in ghisa alimentati dalla medesima caldaia centralizzata condominiale. Il locale soffitta, così come per il lotto 1, presenta finiture al grezzo con il solaio di copertura in travi, travicelli e tavelloni di laterizio. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente(vedi All.5).

Lo scrivente CTU precisa che, sulla base delle informazioni ricevute durante il



sopralluogo dal sig. ██████████ il suddetto Appartamento risulta attualmente libero/utilizzato dallo stesso.

Per il bene in oggetto secondo quanto riportato nei titoli di provenienza, non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali.

LOTTO 3 – Fondo commerciale: Il fabbricato in cui fa parte il Fondo Commerciale in oggetto risulta anch'esso inserito nell'abitato del centro storico di Empoli lungo la Via Del Gelsomino e risulta anch'esso edificato in epoca remota e caratterizzato da una struttura portante e tamponamenti in muratura e solai di piano in latero-cemento. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate. Internamente presenta una pavimentazione in listelli di legno; il bagno, caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in ceramica, risulta dotato di w.c e bidet mentre il lavabo risulta ubicato nell'antibagno e corredato di scaldabagno elettrico. Il bene in oggetto risulta caratterizzato da un grande portone d'ingresso in legno, infissi esterni in legno costituiti da finestre dotate di vetro singolo e corredate di inferriate, oltre altro infisso interno in metallo/vetro posto a delimitazione della zona d'ingresso. Le 2 porte interne di accesso al bagno e al ripostiglio risultano in legno massello di buona qualità. L'unità risulta dotata di impianto elettrico di tipo civile sottotraccia corredato di apposito differenziale ma risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente (vedi All.5).

Lo scrivente CTU precisa che, sulla base delle informazioni ricevute durante il sopralluogo dal sig. ██████████ il suddetto Fondo Commerciale risulta attualmente libero/non occupato.

Per il bene in oggetto secondo quanto riportato nei titoli di provenienza, non sono stati



riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali.

RAPPRESENTANZA CATASTALE

I beni in oggetto risultano identificati catastalmente al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Empoli** come segue:

LOTTO 1 - Appartamento: nel **Foglio 8** dalla **Particella 139 Subalterno 8** (Categoria A/4 Classe 5, consistenza 6 vani, Superficie catastale 126 mq complessiva, rendita € 588,76).

La suddetta identificazione è stata originata dalla presentazione di denuncia di variazione n. 27546/1985 del 11/07/1985. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione catastale allegata (**vedi All. n°4**). Lo scrivente precisa che la planimetria catastale presentata a seguito della suddetta variazione del 1985 è l'unica presente catastalmente, in quanto la precedente d'impianto (presumibilmente presentata nel 1951 assieme a quella del sottostante Lotto 2 e alle altre unità adiacenti interne al Fabbricato) non risulta reperibile agli atti.

LOTTO 2 - Appartamento: nel **Foglio 8** dalla **Particella 139 Subalterno 9** (Categoria A/4 Classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 94 mq complessiva, rendita € 539,70).

La suddetta identificazione è stata originata dalla presentazione di denuncia di costituzione dall'impianto del 16/11/1951. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione catastale allegata (**vedi All. n°4**).

LOTTO 3 - Fondo commerciale: nel **Foglio 16** dalla **Particella 168 Subalterno 1** (Categoria C/1 Classe 6, consistenza 47 mq, Superficie catastale 57 mq complessiva, rendita € 648,10). La suddetta identificazione è stata originata dalla presentazione di denuncia di variazione n. 43089.1/1995 del 30/06/1995 per il cambio



di destinazione d'uso da magazzino a negozio. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione catastale allegata (vedi All. n°4).

CONFINI

LOTTO 1 - L'appartamento in oggetto confina a Nord con il vano scala condominiale, ed Est con Proprietà [REDACTED], a Sud in affaccio su via Salvagnoli e ad Ovest in parte in affaccio su via dell'Ospizio e in parte con l'unità al lotto 2; il tutto salvo se altri o miglior confini.

LOTTO 2 - L'appartamento in oggetto confina a Nord con in affaccio su proprietà [REDACTED], ad Est in parte con Proprietà [REDACTED] e in parte con il vano scala condominiale, a Sud con L'unità di cui al lotto 1 e ad Ovest in parte in affaccio su via dell'Ospizio; il tutto salvo se altri o miglior confini.

LOTTO 3 - Il fondo commerciale in oggetto confina a Sud con via Del Gelsomino, ad Ovest con proprietà [REDACTED] e a Nord con proprietà [REDACTED] il tutto salvo se altri o miglior confini.

DATI METRICI

LOTTO 1 - L'appartamento in oggetto si sviluppa per una superficie calpestabile complessiva abitabile di mq. 105 circa cui corrisponde una superficie lorda di mq. 120 circa (altezza interna rilevata di m. 3,70 eccetto per la cucina e disimpegno che presentano un controsoffitto a m. 3,06 circa e il bagno che presenta un controsoffitto a m. 2,65 circa). Il Locale Soffitta si sviluppa per una superficie lorda di mq 16 circa.

LOTTO 2 - L'appartamento in oggetto si sviluppa per una superficie calpestabile complessiva abitabile di mq. 80 circa cui corrisponde una superficie lorda di mq. 94 circa (altezze interne rilevate di m. 3,70 per la cucina e il disimpegno, di m. 3,35 circa per la camera e il soggiorno e di m. 3,20 circa per l'altra camera). La terrazza esterna ed il locale Soffitta si sviluppano rispettivamente per una superficie lorda di mq. 14



circa e mq 20 circa.

LOTTO 3 - Il Fondo Commerciale in oggetto si sviluppa per una superficie calpestabile complessiva di mq. 50 circa cui corrisponde una superficie lorda di mq. 58 circa (altezza media interna principale rilevata di m. 3,38 e di m.3.12 circa per i 2 locali accessori).

QUESITO N°3

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

Risposta al quesito n°3 - Lo scrivente ha accertato che a carico dei beni in oggetto, alla data del 15/11/2016, esistono i seguenti vincoli pregiudizievoli (**All. n°3**):

Iscrizioni pregiudizievoli a carico della procedura:

Nessuna Iscrizione rilevata ad oggi.

Trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura:

1) Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela, trascritto in data 18/01/2016 al numero particolare 1180, con il presente il sig. **[REDACTED]**, costituiva vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 Ter del C.C. destinando tutti i beni in oggetto al soddisfacimento del presente concordato preventivo.

Oneri cancellazione = come riportato nell'atto di Destinazione il vincolo si intenderà estinto e sarà annotato d'inefficacia con l'alienazione dei beni a chiusura del concordato – vedi copia allegata.

2) Decreto di ammissione Concordato Preventivo, trascritto in data 17/06/2016 al numero particolare 14960, emesso dal tribunale di Pisa in favore della MASSA DI CREDITORI DI **[REDACTED]** e gravante su tutti i beni in oggetto.

Oneri di cancellazione LOTTO 1= € 294,00 + spese notarili.

Oneri di cancellazione LOTTO 2 = € 294,00 + spese notarili.



Oneri di cancellazione LOTTO 3 = € 294,00 + spese notarili.

QUESITO N°4

"Verifichi la validità edilizia e urbanistica dell/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"

Risposta al quesito n°4 - Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Empoli, lo scrivente ha potuto rilevare quanto segue.

LOTTE 1 e 2 - Appartamenti. L'immobile cui fanno parte i beni in oggetto è stato edificato in epoca remota antecedente il 01/09/1967. A seguito dei danni subiti a causa della guerra, è stata ricostruita la porzione demolita del fabbricato e completamente ristrutturato in forza della Concessione Edilizia n. 25 del 14/05/1946. Successivamente il fabbricato è stato oggetto dei lavori di manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A. 2008/507 (prot. 42446 del 05/08/2008) concernenti l'adeguamento/rinnovo della centrale termica; alla suddetta pratica hanno fatto seguito la comunicazione di Inizio lavori prot. 48349 del 15/09/2008, la variante finale prot. 64697 del 09/12/2008 e la fine lavori prot. 64698 del 09/12/2008 a cui risultano allegati i certificati di conformità relativi alla centrale termica - vedi All.n°6.

Lo stato attuale dei luoghi di entrambi gli appartamenti, accertato durante il sopralluogo effettuato, risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato graficamente nelle rispettive planimetrie catastali in atti, ad eccezione, per entrambe le unità, di alcune differenze rilevate nelle altezze interne (presenza di controsoffitti interni - altezze rilevate comunque conformi alla destinazione d'uso in essere) e della presenza della porta interna di collegamento con l'altro appartamento adiacente (lotto



2), porta che comunque risulta già essere rappresentata anche a livello grafico nella planimetria catastale del lotto 1 presentata nel 1985.

Lo scrivente precisa inoltre che lo stato attuale dei luoghi (conforme catastalmente a livello planimetrico/distributivo interno) non risulta corrispondere esattamente con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 25 del 14/05/1946 (unico titolo abilitativo reperito in atti).

Presumibilmente ciò deriva dal fatto che, al termine dei lavori autorizzati nel 1946, non si è provveduto a depositare agli atti comunali nessun elaborato grafico riportante lo stato finale delle opere, così come si evince dalla planimetria catastale d'impianto dell'appartamento del Lotto 2 datata 1951 che riporta infatti la medesima distribuzione planimetrica attuale.

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate e rendere gli Appartamenti conformi a livello urbanistico-catastale, considerata l'impossibilità di applicazione della sanatoria straordinaria, legata all'inapplicabilità di quanto previsto dall'art.40 della Legge 47/85 (riapertura termini condono edilizio) in virtù della data di apertura delle ragioni del credito successiva al 2 ottobre 2003 (entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio), si precisa che le stesse, riconducibili a mere modifiche interne, potranno essere sanate mediante la presentazione di apposite n.2 richieste di accertamento di conformità in sanatoria secondo quanto previsto dall'art.134 della L.R. 65/2014 e relative n.2 nuove planimetrie catastali.

Lo scrivente ritiene congruo stimare, per la redazione e presentazione delle suddette pratiche edilizie-catastali, un importo di spesa, comprensivo degli occorrenti oneri tecnico-amministrativi e sanzionatori, pari a **€ 2.500,00 per ciascun appartamento.**

Sarà inoltre a carico dell'acquirente il tamponamento murario dell'attuale porta di collegamento tra i 2 Appartamenti, il cui costo edile viene stimato dallo scrivente in



complessivi € 1.000,00 (€ 500 a carico di ciascun appartamento).

LOTTO 3 – Fondo commerciale. Il locale, edificato unitamente all'intero edificio in epoca remota antecedente il 01/09/1967, risulta essere stato oggetto della Autorizzazione n. 142/94 del 30/04/1994 con cui, oltre alla realizzazione dei locali di servizio interni, è stata variata la destinazione d'uso del fondo dal precedente utilizzo di magazzino all'attuale negozio - **vedi All.n°7.**

Lo stato attuale dei luoghi, accertato durante il sopralluogo effettuato, risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato graficamente sia nella planimetria catastale in atti che negli elaborati grafici allegati alla suddetta Autorizzazione n.142/94 , ad eccezione delle altezze interne rilevate che risultano essere di poco inferiori rispetto a quelle riportate graficamente (comunque conformi per la destinazione d'uso in essere ed in linea con le tolleranze di costruzione previste per normativa) e della presenza di un infisso interno a delimitazione dell'attuale zona d'ingresso. La leggera diminuzione dell'altezza è presumibilmente dovuta alla realizzazione di un pavimento ligneo sopraelevato facilmente removibile, così come removibile risulta l'infisso interno e pertanto, in quanto opere irrilevante ai fini della conformità urbanistica, il sottoscritto, ritiene che il fondo commerciale in oggetto sia da ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio-catastale.

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"

Risposta al quesito n°5 – Vedi risposta al quesito precedente.



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

Risposta al quesito n°6

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), " il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

CRITERI ESTIMATIVI

Lo scrivente, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli appartamenti in oggetto, ritiene congruo andare determinare il più probabile valore di



mercato dei beni oggi periziati secondo il metodo del **Market Comparison Approach (M.C.A.)**. Detto metodo permette di andare a comparare gli immobili da valutare con altri immobili simili di prezzo noto recentemente compravenduti o attualmente sul mercato immobiliare. Per l'applicazione del MCA si devono poi compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 1

Superficie Lorda principale abitativa: mq. 120 x coeff. 1 = mq. 120,00 +

Superficie Lorda soffitta: mq. 16 x coeff. 0,25 = mq. 4,00 =

Superficie Commerciale totale = Mq. 124,00

LOTTO 2

Superficie Lorda principale abitativa: mq. 94 x coeff. 1 = mq. 94,00 +

Superficie Lorda terrazza: mq. 14 x coeff. 0,30 = mq. 4,20 +

Superficie Lorda soffitta: mq. 20 x coeff. 0,25 = mq. 5,00 =

Superficie Commerciale totale (arrotondata) = Mq. 103,00

LOTTO 3

Superficie Lorda principale: mq. 58x coeff. 1 = mq. 58,00 =

Superficie Commerciale totale = Mq. 58,00

RICERCA DI COMPARABILI

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente sono stati rilevati n.2 Comparabili certi per i Lotti 1-2 (appartamenti), riferiti ad appartamenti analoghi/assimilabili compravenduti nella medesima zona di recente (negli ultimi 2 anni).



Per quanto riguarda invece il Lotto 3 (fondo) non sono stati rilevati comparabili certi di riferimento (compravendite di beni simili/assimilabili in zona) e pertanto sono state prese in considerazione esclusivamente le fonti di mercato rilevate dalle agenzie immobiliari di zona, poi verificate anche dai dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate).

ONERI CONDOMINIALI (Lotti 1 e 2)

Gli Appartamenti identificati dai Lotti 1 e 2 risultano essere costituiti in regime di Condominio denominato "CONDOMINIO VIA RIDOLFI 38" attualmente Amministrato dallo **Studio Immobiliare Etrusco S.p.A.** con sede in Empoli **Via A. Manzoni n. 12/101**

1571530024 - fax 0571534713 - web site: www.studioetrusco.it

In virtù delle informazioni richieste al suddetto studio di Amministrazione e della relativa Documentazione Condominiale ottenuta (Verbale Assemblea del 11/11/2016 + Bilancio Consuntivo esercizio ordinario 2015/2016 + Bilancio Preventivo esercizio ordinario 2016/2017 – **vedi Allegato 10**), lo scrivente CTU relaziona quanto segue.

Gli Appartamenti identificati dai Lotti 1 e 2, identificati rispettivamente a livello condominiale come Unità A7 e A8, costituiscono complessivamente 138,4 millesimi di proprietà generale di cui 75, 13 attribuiti all'unità A7 (lotto 1) e 63,27 attribuiti all'unità A8 (lotto 2). La spesa di gestione media annua del Condominio in oggetto viene a configurarsi in complessivi €. 25.000 circa (comprensiva dei consumi acqua e riscaldamento) cui corrispondono €. 3600 circa attribuibili annui per l'unità più grande A7 (lotto 1) e €. 3.350 circa attribuibili annui per l'unità più piccola A8 (lotto 1). Lo scrivente precisa che, in virtù del non utilizzo attuale dell'unità A8 da parte del sig. **[redacted]** (unità precedentemente abitata dalla defunta madre), le spese per il riscaldamento inserite nei Bilanci risultano pari a zero.

Lo scrivente CTU, sulla base del Bilancio Preventivo dell'esercizio ordinario



2016/2017, approvato nella recente Assemblea del 11/11/2016, ha rilevato che il sig. [REDACTED] risulta **AD OGGI DEBITORE** nei confronti del Condominio della somma complessiva di **€. 2.850,00** (vedi rata n.1 scaduta il 14/11/2016) di cui **€. 1.940** attribuibili al **Lotto 1 (unità A7)** ed **€. 910** attribuibili al **Lotto 2 (unità A8)**.

Alla data Odierna il Bilancio Preventivo ultimo approvato prevede a carico del sig. [REDACTED] e delle sue 2 Abitazioni, comprendendo anche la suddetta 1°rata scaduta, la corresponsione di complessivi **€. 7.760,71** di cui **€. 5.280** circa attribuibili al **Lotto 1** ed i restanti **€. 2.480** circa attribuibili al **Lotto 2** (mantenendo a zero come adesso le spese di riscaldamento).

Lo scrivente precisa inoltre che, così come risultante dall'ultimo Verbale di Assemblea, non è stata approvata alcuna spesa inerente lavori straordinari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

Appartamento in ottime condizioni e con finiture di buona qualità.

Superficie commerciale = **mq. 124 (5 vani + servizi/accessori)**

Parametro medio di compravendita rilevato (MCA) = **1.850 €/mq**

Detto parametro risulta in linea con quanto rilevato dalle Agenzie Immobiliari di zona per beni simili/assimilabili (min.1.700 €/mq /max.2.300 €/mq) e con i dati OMI oggi reperibili (anno 2015-2° semestre) che per le abitazioni civili vanno da un minimo di 1.600 €/mq ad un massimo di 2.200 €/mq. Sulla base del suddetto metodo di stima M.C.A. con relativo parametro unitario rilevato e della relativa superficie commerciale, il valore commerciale del Lotto 1 in oggetto (arrotondato per difetto) viene a configurarsi in **€. 230.000,00 (euro Duecentotrentamila/00)**. Lo scrivente CTU, in considerazione delle normali trattative e tempistiche occorrenti alla definizione delle compravendite immobiliari e alle conseguenti contrattazioni di sconto sul prezzo



richiesto, soprattutto in virtù dell'andamento negativo del mercato immobiliare che si protrae da anni, considerando anche la pratica di sanatoria occorrente e le pendenze condominiali in essere, ritiene congruo andare a deprezzare il suddetto valore di mercato stimato della percentuale del 15% circa, andando così ad **attribuire al Lotto 1 in oggetto un "Valore ricavabile dalla Vendita" di €. 195.000,00 (euro Centonovantacinquemila/00).**

LOTTO 2

Appartamento in scarse condizioni di manutenzione e con finiture scadenti.

Superficie commerciale = mq. 103 (4 vani + servizi/accessori)

Parametro medio di compravendita rilevato (MCA) = 1.150 €/mq

Detto parametro risulta in linea con quanto rilevato dalle Agenzie Immobiliari di zona per beni simili/assimilabili (min.900 €/mq /max.1.100 €/mq) e con i dati OMI oggi reperibili (anno 2015-2° semestre) che per le abitazioni di tipo popolare in stato conservativo normale (quindi migliore di quello del lotto in oggetto) vanno da un minimo di 1.300 €/mq ad un massimo di 1.900 €/mq. Sulla base del suddetto metodo di stima M.C.A. con relativo parametro unitario rilevato e della relativa superficie commerciale, il valore commerciale del Lotto 2 in oggetto (arrotondato) viene a configurarsi in **€. 118.000,00 (euro Centodiciottomila/00).** Lo scrivente CTU, in virtù delle considerazioni già espresse per il precedente Lotto 1, ritiene congruo andare a deprezzare il suddetto valore di mercato stimato della percentuale del 10% circa, andando così ad **attribuire al Lotto 2 in oggetto un "Valore ricavabile dalla Vendita" di €. 105.000,00 (euro Centocinquemila/00).**

LOTTO 3

Fondo commerciale – superficie commerciale = mq. 58

Ubicazione in via trasversale rispetto al Corso Principale di Via del Giglio



Parametro medio di compravendita rilevato (Agenzie) = **1.550 €/mq**

Detto parametro riscontrato dalle Agenzie Immobiliari di Zona (min.1.300 €/mq / max.2.500 €/mq a seconda della posizione/visibilità) risulta leggermente inferiore rispetto a quanto rilevabile dai dati OMI oggi reperibili (anno 2015-2° semestre) che per i fondi commerciali vanno da un minimo di 1.600 €/mq ad un massimo di 2.900 €/mq. Sulla base del suddetto parametro unitario rilevato e della relativa superficie commerciale, il valore commerciale del Lotto 3 in oggetto viene a configurarsi in **€. 90.000,00 (euro Novantamila/00).**

Lo scrivente CTU, in considerazione del momento negativo del mercato immobiliare con particolare riferimento alle attività commerciali, ritiene congruo andare a deprezzare il suddetto valore di mercato stimato della percentuale del 15% circa, andando così ad **attribuire al Lotto 3 in oggetto un "Valore ricavabile dalla Vendita" di €. 75.000,00 (euro Settantacinquemila/00).**

CONCLUSIONI ESTIMATIVE

Lo scrivente, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni estimative, e dei relativi singoli valori associati, **determina in complessive euro 375.000,00 (Trecentosettantacinquemila/00) il valore commerciale all'attualità dei 3 beni immobili in oggetto.**

QUESITO N°7

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

Risposta al quesito n°7 - Così come specificato in premessa ed attuato per la presente Perizia, lo scrivente ha provveduto a costituire n.3 singoli Lotti di 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."

Risposta al quesito n°8

LOTTO 1 – Appartamento. L'appartamento in oggetto risulta dotato di impianto elettrico di tipo civile sottotraccia corredato di apposito interruttore differenziale e di impianto idro-termo-sanitario costituito da elementi radianti in ghisa alimentati da una caldaia centralizzata condominiale all'interno del vano centrale termica posto al piano terra del Fabbricato. In merito all'impianto elettrico, presumibilmente realizzato/adattato di recente, non è stato possibile reperire alcun certificato di conformità; per l'impianto di riscaldamento centralizzato, adeguato con le opere edili di cui alla predetta D.I.A. del 2008/507, è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità degli impianti (elettrico e termico/condotta fumario della sola centrale termica) allegati alla Certificazione di abitabilità – vedi **All.n.6**.

L'appartamento in oggetto ricade nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ. Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39.

LOTTO 2 – Appartamento. L'appartamento in oggetto risulta dotato di impianto elettrico di tipo civile sottotraccia di vetusta realizzazione, di impianto di



condizionamento con motore a pompa di calore e doppio slit interno e di impianto idro-termo-sanitario costituito da elementi radianti in ghisa alimentati da una caldaia centralizzata condominiale all'interno del vano centrale termica posto al piano terra.

Per i suddetti impianti si precisa che per quanto riguarda l'impianto elettrico non è stato possibile reperire alcun certificato di conformità; per quanto riguarda invece l'impianto di riscaldamento centralizzato, adeguato con le opere edili di cui alla predetta D.I.A. del 2008/507, è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità degli impianti (elettrico e termico/condotta fumario della sola centrale termica) allegati alla Certificazione di abitabilità – vedi **All.n.6**.

L'appartamento in oggetto ricade nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ. Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39.

LOTTO 3 – Fondo Commerciale. Il Fondo in oggetto, sprovvisto di impianto di riscaldamento/condizionamento, risulta dotato unicamente di impianto elettrico di tipo civile sottotraccia corredato di apposito interruttore differenziale ma di cui non è stato reperito alcun certificato di conformità.

Il Fondo commerciale in oggetto ricade nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ. Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39.



QUESITO N°9

"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 (in formato Word per Windows Microsoft)."*

Risposta al quesito n°9.

Tutti i Beni Immobili in oggetto costituenti i 3 singoli Lotti di vendita risultano correttamente identificati ed intestati catastalmente. Il sottoscritto ha provveduto ad allegare idonea documentazione fotografica.

QUESITO N°10

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

Risposta al quesito n°10 – La presente perizia viene presentata entro gli stabiliti 180 giorni dalla data di conferimento dell'incarico. Il Sottoscritto C.T.U. resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito a quanto periziato, certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico a lui assegnato.

Pisa, li 16 Novembre 2016

Il Tecnico

Geom. Gianluca Camberini



ALLEGATI:

- 1) Decreto di ammissione Concordato Preventivo;
- 2) Titolo di provenienza del lotto 2;
- 3) Elenco iscrizioni/trascrizioni a carico della procedura;
- 4) Certificazioni catastali in atti;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Conformità Urbanistica Appartamenti (lotti 1 e 2);
- 7) Conformità Urbanistica Negozio (lotto 3);
- 8) Tabella di calcolo Valore Commerciale M.C.A. degli appartamenti –
Comparabili di confronto del mercato immobiliare;
- 9) Tabella di calcolo Valore Commerciale M.C.A. del Fondo Commerciale –
Comparabili di confronto del mercato immobiliare;
- 10) Documentazione Condominiale (Lotti 1 e 2) approvata nell'ultima Assemblea
del 11/11/2016;

