

**- TRIBUNALE DI PISA SEZIONE FALLIMENTI -**

**Perizia tecnica d'Ufficio relativa al  
FALLIMENTO**

-----  
**N.60/2020**

**Curatore Fallimentare Dott.sa Laura Coli**  
-----

Il sottoscritto **Ing. ANTONIO DOMENICO LOSCALZO**, veniva nominato CTU, con decreto in data 21.01.2021, in sostituzione del geom. [REDACTED] al fine di stimare i beni immobili ricadenti nella procedura in oggetto (un fabbricato monofamiliare, una piscina scoperta e terreni).

**OPERAZIONI PERITALI**

E' stata acquisita presso i competenti uffici, la documentazione urbanistica e catastale, nella forma di visure e planimetrie. Sono stati svolti i sopralluoghi ed è stato altresì provveduto a presentare presso il Comune di Monteverdi Marittimo (PI), tramite PEC, in data 10.04.2021, istanza di accesso agli atti edilizi riguardanti i beni in oggetto.

**DESCRIZIONE GENERALE**

In Monteverdi Marittimo (PI) nella Località Gualda, Poggio del Castelluccio, trattasi di un **fabbricato monofamiliare sviluppato su un solo piano** fuori terra adibito a civile abitazione comprensivo di resede esclusivo su quattro lati, una **piscina privata scoperta** comprensiva di solarium e resede esclusivo [REDACTED] il tutto facente parte di un Piano di Lottizzazione ricadente in ambito D8 del vigente PRGC del Comune di Monteverdi Marittimo (PI).

In data 15.05.2014 ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Monteverdi Marittimo (Repertorio n. 539), la [REDACTED] e il Comune di Monteverdi Marittimo (PI), stipulavano idonea "CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO GENERALE DI LOTTIZZAZIONE IN LOC. GUALDA, POGGIO DEL CASTELLUCCIO"

riportante obblighi e responsabilità che la società lottizzante si assumeva nei confronti del Comune di Monteverdi Marittimo per la realizzazione del piano di lottizzazione generale.

Sempre in data 15.05.2014 ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Monteverdi Marittimo (Repertorio n. 540), la ██████████ e il Comune di Monteverdi Marittimo (PI), stipulavano idonea “CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEI SUB COMPARTI “7a” “7b” RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO GENERALE DI LOTTIZZAZIONE IN LOC. GUALDA, POGGIO DEL CASTELLUCCIO” riportante obblighi e responsabilità che la società lottizzante si assumeva nei confronti del Comune di Monteverdi Marittimo per la realizzazione del piano di lottizzazione dei comparti “7a” e “7b”.

Nella Convenzione Generale, all'art. 3 (*TERMINI DI ATTUAZIONE E VALIDITA' URBANISTICA DEL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONVENZIONE*) viene riportato, come termine ultimo per l'attuazione dell'intero Piano Attuativo, il termine di otto anni dalla data di sottoscrizione della convenzione stessa (**termine ultimo 15.05.2024**), con possibile deroga, dietro espressa richiesta, per un massimo di 2 anni (15.05.2026) con aggravio di spesa pari ad €. 20.000,00 (euroventimila/00) per ciascun anno di proroga. Il termine massimo decennale non può essere oggetto di rinnovazione.

Con le citate Convenzioni, la società ██████████ si obbligava pertanto a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo, all'*ART 4 (ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SPONSORIZZAZIONE – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI)* e di seguito elencate a mero titolo esemplificativo:

- strade veicolari;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e parcheggi;
- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali;
- allacciamenti e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per acqua potabile;
- spazi verdi;
- rete pubblica di illuminazione;



## **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Dalle risultanze delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio di Pisa Conservatoria RR.II., al ventennio, sopra l'immobile in oggetto, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- IPOTECA VOLONTARIA del 24/05/2013 Registro Particolare 531 Registro Generale 3503, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEVERDI MARITTIMO (PI) SOGGETTO DEBITORE;
- IPOTECA VOLONTARIA del 20/05/2014 Registro Particolare 438 Registro Generale 3106, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEVERDI MARITTIMO (PI) SOGGETTO DEBITORE;
- IPOTECA VOLONTARIA del 19/08/2015 Registro Particolare 922 Registro Generale 5709, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEVERDI MARITTIMO (PI) SOGGETTO DEBITORE;
- IPOTECA VOLONTARIA del 03/08/2017 Registro Particolare 983 Registro Generale 6267, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEVERDI MARITTIMO (PI) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;
- IPOTECA VOLONTARIA del 03/08/2017 Registro Particolare 984 Registro Generale 6276, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEVERDI MARITTIMO (PI) SOGGETTO DEBITORE;
- IPOTECA VOLONTARIA del 07/06/2018 Registro Particolare 626 Registro Generale 4550 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO Immobili siti in MONTEVERDI MARITTIMO (PI) SOGGETTO DEBITORE.

## **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascrizione Registro Particolare n. 6758 Registro Generale n. 9164, 29/12/2020, a favore della Massa dei Creditori di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

## **LOTTO 1 - Fabbricato monofamiliare**

L'unità immobiliare in oggetto è sviluppata su unico piano fuori terra, ed è costituita da zona soggiorno con angolo cottura in unico spazio aperto e da zona notte costituita da disimpegno, due camere e un bagno; con annesso a corredo della zona giorno della superficie complessiva di mq. 71,00, un porticato posto sul fronte del fabbricato per una larghezza pari all'incirca alla proiezione all'esterno dello stesso della superficie di mq. 11,00, con cui risulta essere direttamente collegata, sotto cui insiste un locale tecnico della superficie di mq. 1,00.

La villetta monofamiliare è contornata sui quattro lati da resede esclusivo, non recintato, della superficie complessiva di mq. 1.398,0.

Tutti i vani sopra descritti sono areati e illuminati da finestre e porte-finestre che si affacciano su tutti i lati della costruzione.

La tipologia costruttiva è a struttura portante in muratura ordinaria con tramezzi interni in muratura di laterizi forati, e due colonne esterne in cemento armato per il porticato. La copertura è inclinata a capanna a due falde, e si allunga per una porzione del prospetto principale a formare la copertura del porticato. Il manto di copertura è realizzato in laterizio di coppi ed embrici alla toscana. La muratura esterna è in parte rifinita a intonaco ed in parte rivestita in pietra.

Il fabbricato è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monteverdi Marittimo (PI) al **foglio n. 69, particella n. 383**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 110 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte 73 m<sup>2</sup> e rendita catastale € 413,17.

La villetta è stato realizzato con **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2412 del 04.06.2015** presentata al Comune di Monteverdi Marittimo (PI) e con **progetto strutturale n. 13465 del 26.01.2016** presentato alla Regione Toscana – Direzione Generale delle Politiche ambientali, Energia e Cambiamenti climatici – Settore Sismica (Genio Civile di Pisa); successivamente è stata presentata al Comune di Monteverdi Marittimo (PI) la **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità (protocollo n. 3430 del 22.08.2016)**.

Da sopralluogo effettuato in data 13.04.2021, sono emerse alcune discordanze tra le misure riportate sugli elaborati grafici allegati alla SCIA n. 2412 del 04.06.2015 e quanto effettivamente misurato sul posto per l'abitazione monofamiliare.

Le le differenze riscontrate non rientrano tuttavia nel limite del 2% stabilito dall'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 aggiornato al 30/11/2020.

Inoltre è stata riscontrata anche una diversa geometria dei marciapiedi esterni, in termini di dimensioni e salti di quota.

Pertanto si ritiene che ad oggi **non vi sia conformità urbanistica** del bene in oggetto, e che lo stesso necessiti di una sanatoria edilizia.

L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico: tuttavia, durante il sopralluogo si è constatata l'assenza della caldaia e del quadro elettrico, entrambi previsti all'interno del locale tecnico, nonché del bidet e wc all'interno del bagno.

L'unità immobiliare si presenta oggi in stato di abbandono, con presenza di alcuni vetri rotti, la necessità di essere nuovamente imbiancata e di essere sottoposta a interventi manutenzione in genere (anche le travi di legno della porzione esterna della copertura dovranno essere sottoposte ad idonei trattamenti dovuti all'incuria nel tempo).

Sui prospetti esterni è presente inoltre un quadro fessurativo su intonaco che dovrà essere riparato.

Non sono presenti ad oggi, né erano previste nella progettazione, opere di sistemazione esterna, quali a titolo di esempio percorsi pedonali e carrabili, recinzioni, aree a verde, cancelli, ecc....

Il costo di costruzione dell'abitazione monofamiliare, come da computo metrico allegato alla presente perizia, arrotondato è di €. 110.500,00 (euro centodiecicinquecento/00).

Si precisa che ad oggi l'accesso all'abitazione è garantito da una strada ancora da completare con manto di finitura.

**SUPERFICIE COMMERCIALE VILLETTA MONOFAMILIARE**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Villetta tip. 3-Si T	71,00	1,00	71,00
Portico T	11,00	0,30	3,30
Locale tecnico T	1,00	0,25	0,30
Giardino T	71,00	0,10	7,10
Giardino T	1.327,00	0,01	13,27

**Totale SUP COMMERCIALE MQ. 94,97**

## **LOTTO 2 - Piscina privata scoperta**

Piscina scoperta di forma regolare pressoché rettangolare, dotata di spazio prendisole/solarium, di un piccolo locale tecnico accessorio e inserita all'interno di un ampio resede esclusivo della superficie di mq. 2.825,00 non recintato.

La piscina scoperta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monteverdi Marittimo (PI) al foglio n. 69, particella n. 406, categoria D/6, rendita catastale € 934.00.

Lo stato manutentivo del bene in oggetto, risulta essere in leggero degrado, con pavimentazione rotta e con la necessità di essere sottoposta a interventi manutenzione in genere (controllo impianti e pompe per corretto funzionamento, conclusione di opere di sistemazione esterna non terminate, a solo titolo esemplificativo ma non esplicativo parapetti, ringhiere ecc. al fine di rendere agibile per un futuro utilizzo), il resede risulta non recintato.

La piscina è stata realizzata con **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2412 del 04.06.2015** presentata al Comune di Monteverdi Marittimo (PI) e con **progetto strutturale n. 13465 del 26.01.2016** presentato alla Regione Toscana – Direzione Generale delle Politiche ambientali, Energia e Cambiamenti climatici – Settore Sismica (Genio Civile di Pisa); successivamente è stata presentata al Comune di Monteverdi Marittimo (PI) la **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità (protocollo n. 3430 del 22.08.2016)**.

Il valore per il costo di costruzione della piscina in oggetto arrotondato è di €. 77.000,00 (eurosettantasettemila/00), come da computo metrico allegato.

Si precisa che ad oggi l'accesso all'abitazione è garantito da una strada ancora da completare con manto di finitura.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>COEFFICIENTE RAGGUAGLIO RAGGUAGLIO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>
Piscina T	98,00	0,35	34,30

**Totale SUP COMMERCIALE MQ. 34,30**



Si precisa, che per detti terreni e aree urbane, con diverse destinazioni rientranti all'interno del Piano di Lottizzazione e regolamentati dalle Convenzioni per l'attuazione del Piano Attuativo stipulate tra la ██████████ e il Comune di Monteverdi Marittimo (PI), si prevede che la stessa società attuatrice e i suoi eventuali aventi causa, si impegnino a cedere gratuitamente al Comune stesso tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo di viabilità, marciapiedi, verde pubblico, parcheggio pubblico ecc.

### **STIMA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

Nel procedimento di valutazione di stima della villetta in oggetto, è stato seguito il criterio della “stima sommaria” attraverso una comparazione con immobili simili in zone limitrofe per condizioni estrinseche ed intrinseche alla data di riferimento della stima (04/2021), prendendo a base di calcolo la superficie commerciale, tenendo in debito conto le oggettive condizioni di conservazione e manutenzione dell’immobile.

*Le consistenze degli immobili verranno determinate secondo le indicazioni ufficiali dell’OMI (Agenzia del Territorio) che calcola la superficie commerciale da prendere a base dei calcoli di valutazione come somma delle singole superfici dei vani principali, accessori, ecc..., opportunamente omogeneizzate con coefficienti di ragguaglio.*

Il valore di stima della villetta è stato desunto da indagini di mercato presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Monteverdi Marittimo, raffrontandole con i borsini immobiliari e le “Quotazioni Agenzia del Territorio, OMI” Secondo Semestre 2020, per il Comune di Monteverdi Marittimo (PI), in zona extraurbana/zona collinare, per destinazione Residenziale, riporta valori di vendita pari a €/mq. 790,00-1100,00.

Avendo eseguito anche indagini dirette presso agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato può essere stimato in **€/mq. 1.350,00 (euromillesettecento/00)**.

Il costo di costruzione dell’abitazione monofamiliare, come da computo metrico allegato alla presente perizia, arrotondato è di €. 110.500,00 (euro centodiecimilacinquecento/00).

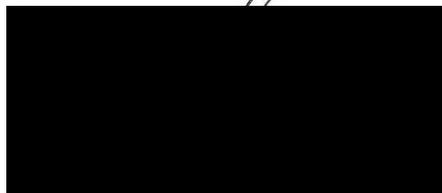




*Pontedera (PI), 19.04.2021*

IL CTU

***Ing. Antonio D. LOSCALZO***



*(Handwritten mark)*

**Allegati:**

- Vista aerea
- Inquadramento generale dell'area su cui insistono i beni in oggetto
- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Visura storica catastale
- Protocollo di deposito SCIA n. 2412 del 04.06.2015 – Comune di Monteverdi M.mo (PI)
- Protocollo Genio Civile progetto n. 13465 del 26.01.2016 – Pisa
- Protocollo Fine Lavori n. 3430 del 22.08.2016 – Comune di Monteverdi M.mo (PI)
- Tipo Mappale
- Agenzia del Territorio di Pisa, Ispezione telematica n. T88890 del 31/12/2020
- Atto di compravendita Notaio ██████████ del 23.05.2013
- Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo generale di Lottizzazione
- Convenzione per l'attuazione dei Sub-Comparti "7a" e "7b" relativa al Piano Attuativo generale di Lottizzazione
- Documentazione fotografica

*Pontedera (PI), 19.04.2021*

IL CTU

***Ing. Antonio D. LOSCALZO***

