



Architetto
GIANVETTI
Eugenio

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

FALLIMENTO

: P

R.G.F. 1/2011

GIUDICE DELEGATO

: D.ssa Giovanni Sgambati

CURATORE

: Dott. Paolo Del Fiandra

* * *

In data 9/3/2011, l'ill.mo Giudice Delegato dott. Giovanni Sgambati, su istanza per nomina di C.T.U. presentata dal dott. Paolo Del Fiandra curatore del Fallimento in epigrafe, incaricava il sottoscritto Eugenio Giannetti architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n. 147, con studio in Massa P.zza Pellerano n. 3, di:

- 1) "ricostruire la situazione relativa al patrimonio immobiliare di pertinenza del fallimento ed, ove necessaria la valutazione dei beni immobili";
- 2) "Provvedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso i competenti pubblici registri immobiliari".

* * *

Il C.T.U. dopo aver esaminato gli atti del fascicolo del Fallimento, effettuate indagini presso i Pubblici Uffici, comune di San Miniato (PI) e di Pontremoli (MS), Agenzia del Territorio sez. Demanio e pubblici registri di Massa Carrara e di Pisa) eseguito sopralluogo direttamente ai beni in San Miniato data 31/3/2011 e 28/4/2011, si è posto in grado di scrivere quanto appresso.

* * *

TRIBUNALE DI MASSA
CANCELLERIA FALLIMENTARE
DATA DEPOSITO:

4/6/2011



Architetto
GIANNETTI
 Eugenio.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Ricostruzione del patrimonio immobiliare

BENI IMMOBILI

Dalle visure catastale svolte presso l'Agenzia del Territorio Servizio Catasto al "Nominativo" della società fallita come soggetto individuato :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] risultano intestati i seguenti Beni Immobili :

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

COMUNE DI PONTREMOLI

Foglio	Mappale	Sub.	Z. C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
160	1496	1	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	2	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	3	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	4	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	5	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	10	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	12	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	13	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	73	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	86	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	41	1	C/6	9	13 mq.	€. 43,64
160	1496	42	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

160	1496	46	1	C/6	9	15 mq.	€. 50,35
160	1496	47	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	48	1	C/6	9	15 mq.	€. 50,35
160	1496	49	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	50	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	51	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	55	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	56	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	57	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	58	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	61	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	62	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	63	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	65	1	C/6	9	20 mq.	€. 67,14
160	1496	14	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	15	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	16	1	C/6	9	13 mq.	€. 43,64
160	1496	17	1	C/6	9	13 mq.	€. 43,64
160	1496	18	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	22	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	23	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	24	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	25	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	26	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

160	1496	27	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	28	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	29	1	C/6	9	14 mq.	€. 47,00
160	1496	30	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	31	1	C/6	9	16 mq.	€. 53,71
160	1496	38	1	C/6	9	15 mq.	€. 50,35
160	1496	39	1	C/6	9	15 mq.	€. 50,35
160	1486	Area urbana				27 mq.	
160	1496	77	1	C/2	8	15 mq.	€. 46,48
160	1496	72	In corso di definizione			-	-
160	1497	4	In corso di definizione			-	-
160	1497	10	1	C/6	5	20 mq.	€. 41,32
160	1497	11	In corso di definizione			-	-
160	1497	15	Area urbana			5 mq.	-
160	1497	16	Area urbana			7 mq.	-
160	1497	17	1	C/6	1	45 mq.	€. 46,48
160	1496	87	1	C/6	5	97 mq.	€. 200,39
160	1496	88	1	C/6	5	44 mq.	€. 90,90
160	1496	89	1	C/6	5	373 mq.	€. 770,55
160	1496	90	1	C/6	5	244 mq.	€. 504,06
160	1496	91	1	C/6	5	101 mq.	€. 208,65



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

160	1496	92	1	C/6	5	10 mq.	€ 20,66
160	1496	94	1	C/6	1	55 mq.	€ 56,81
160	1496	95	1	C/6	1	33 mq.	€ 34,09
160	1496	96	1	C/6	1	30 mq.	€ 30,99
160	1496	97	1	C/6	1	155 mq.	€ 160,10
160	1496	98	1	C/6	5	244 mq.	€ 231,37
160	1496	101	Area urbana			582 mq.	-
160	1496	102	Area urbana			534 mq.	-
160	1496	103	Area urbana			363 mq.	-
160	1496	104	Area urbana			157 mq.	-
160	1496	105	1	C/6	5	44 mq.	€ 90,99
160	1496	106	1	C/6	5	353 mq.	€ 729,24
160	1496	107	1	C/6	5	662 mq.	€ 1.367,58
160	1496	108	1	C/6	5	160 mq.	€ 330,53
160	1496	109	1	C/6	5	184 mq.	€ 380,11
160	1496	110	1	C/6	5	238mq.	€ 491,67
160	1496	111	1	C/6	5	384 mq.	€ 793,28
160	1496	112	1	C/6	5	31 mq.	€ 64,04
160	1496	113	1	C/6	5	98 mq.	€ 202,45
160	1496	114	1	C/6	5	13 mq.	€ 26,86
160	1496	115	1	C/6	5	13 mq.	€ 26,86
160	1496	117	In corso di definizione			-	-
160	222	Prato irriguo			1130 mq.		r.d. € 6,42



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

160	225	Prato irriguo	850 mq.	r.d. €. 4,83
-----	-----	---------------	---------	--------------

N.C.T. di Aulla

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.
27	101	Fabbricato rurale	-	32 mq.	-
28	182	Fabbricato rurale	-	95 mq.	-
28	567	Seminativo	3	1.493 mq.	€. 3,86

Si evidenzia che tutti i beni posti in provincia di Massa Carrara sono oggetto di procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 140/2008 presso il Tribunale di Massa, nell'ambito di tale procedimento sono già state eseguite perizie estimative degli immobili a cui si rimanda per l'eventuale valutazione.

PROVINCIA DI PISA

COMUNE DI SAN MINIATO

N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
16	28	3	A/4	3	5,5 vani	€. 309,62
16	29	1	B/7	U	1.206 m ³	€. 1.245,69
16	30	1	A/8	4	31 vani	€. 7.588,82

N.C.T.

Foglio	Mappale	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.
16	26		Fabb. Rurale	-	4.220 mq.	-
16	27		Bosco alto	1	6.120 mq.	€. 18,59
16	30	2	Porz.RuraleFP	-	-	-



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

16	35		Frutteto	1	1.200 mq.	€ 12,75
16	160		Fabb. Rurale	-	40 mq.	-
16	235		Seminativo	1	20 mq.	€ 0,15
16	262		Vigneto	1	120 mq.	€ 1,21
16	263		Vigneto	1	68 mq.	€ 0,69
16	264		Seminativo	2	4.120 mq.	€ 20,85
16	265		Vigneto	1	12 mq.	€ 0,12
16	266		Vigneto	1	16 mq.	€ 0,16
16	402		Ente urbano		6.950 mq.	-

Tenuto conto di quanto soprascritto si procede alla stima dei soli beni posti in Provincia di Pisa comune di San Miniato.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Trattasi di un compendio immobiliare ad uso fattoria composto da villa padronale, cappella privata, fabbricati di servizio, parco e terreno agricolo circostante, già presente in documenti storici nel 1520, la situazione attuale dal punto di vista □lani volumetrico è sostanzialmente quella risalente alla fine del '800. Tenuto conto della vetustà degli immobili non sono state rintracciate le autorizzazioni edilizie relative alla costruzione dei fabbricati, in epoca recente sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Autorizzazione n. 396 del 4/2/1985 per lavori relativi al fabbricato ex "Tinaia" distinto al mapp. 28.
- D.I.A. prot. n. 06/674 del 26/9/2006 per manutenzione straordinaria relativa ai fabbricati in generale, opere mai realizzate.
- Permesso di costruire n. 828 del 19/5/2010 per ristrutturazione al fabbricato distinto ex "Tinaia" distinto al mapp. 28. Per il ritiro



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

dello stesso erano stati calcolati oneri concessori per €. 38.370,61. Il P. di C. non è mai stato ritirato e quindi risulta decaduto.

- Concessione edilizia n. 346/04 per realizzazione di opere di urbanizzazione, mai realizzate.

In considerazione che non sono state eseguite ulteriori opere di trasformazione per le quali sia prescritto obbligo di concessione, licenza edilizia o permesso di costruire, si ritengono i beni immobili oggetto di perizia, commerciabili.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Trattasi di un compendio immobiliare denominato "Villa di Castellonchio", posto in loc. Castellonchio all'esterno dell'abitato di Catena, frazione del comune di S. Miniato, provincia di Pisa.

Il compendio posto nella zona di pianura del territorio comunale, è raggiungibile dalla strada statale n. 67 Tosco-Romagnola, distante circa ml. 200, attraverso la via comunale di Castellonchio, che costeggia la recinzione della proprietà. Alla viabilità storica, si è affiancata negli ultimi anni la S.G.C. Fi-Pi-Li, che garantisce un collegamento veloce con i principali centri della Regione.

L'attuale complesso "Villa Castellonchio" è ciò che rimane di una vasta tenuta agricola già citata in atti di vendita a partire dal 1520 e passata in proprietà a varie famiglie importanti quali i Salviati, i Bertolli, i Carranza che l'hanno sempre utilizzata come fattoria, fino alla vendita dei poderi nel 1970 e della Villa alla fine degli anni '80.

Il compendio è oggi composto da un gruppo di edifici e da alcuni terreni adiacenti. Gli edifici ed il parco pertinenziale sono posti all'interno di un



Architetto
GIANNETTI
 Eugenio

muro perimetrale di recinzione, agli stessi si accede tramite tre cancellate in ferro ubicate sui lati Sud, Nord ed Est, in asse con la Villa.

I fabbricati comprendono :

- A) il blocco parallelepipedo della Villa padronale con addossata la fattoria (edificio A , mapp. 30) , con orientamento Est-Ovest e con i due principali affacci rivolti verso il parco a Nord ed a Sud.
- B) La tinaia-granaio (edificio B, mapp. 28) ad Ovest della Villa, adiacente ad altri edifici non più parte della proprietà ed esterni alla recinzione.
- C) La cappella di S. Antonio, risalente al seicento, con l'adiacente canonica (edificio C, mapp. 29) , una porzione del complesso religioso al piano terra e primo è di proprietà di terzi.
- D) La scuderia-stalla e il fienile (edifici C , mapp. 36, 402) ad Est della Villa, in parte interni ed in parte esterni alla recinzione.

Il parco, realizzato all'inizio del '900, è interamente compreso all'interno della recinzione muraria si presenta ricco di vegetazione, ispirato nell'impianto e nell'uso di specie rare al giardino romantico, lo stesso è popolato da alberi ed arbusti di notevoli dimensioni ed è suddiviso dalla Villa in due parti una a Nord ed una a Sud , comunicanti tra loro attraverso un passaggio coperto carrabile ad Est ed un cancello in ferro ad Ovest.

Esternamente alla recinzione sul lato Ovest e Sud sono ubicati terreni agricoli (mapp. 26-35) .

Entrando nel dettaglio dei vari fabbricati si riporta quanto segue :

-Villa padronale (fabb. A) terminata nel 1575, ristrutturata ed ampliata agli inizi del '900, è composta da un blocco rettangolare a tre piani fuori



Architetto
GIANNETTI
 Eugenio

terra con la facciata rivolta a Sud, sormontata da due torrette, a cui si affianca sul lato Occidentale, l'edificio più basso a due piano fuori terra, della fattoria. Al piano terra dell'edificio sono ubicate le stanze di ingresso, una grande cantina/tinaia, un alloggio di servizio, le cucine ed altri locali vari, al piano primo, piano nobile un gran numero di vani destinati alla vita della famiglia come si nota ancora dal gran numero di camini e di stufe di maiolica quest'ultime in gran parte asportate, tutto il secondo piano ed il sottotetto sono occupati dalle stanze della servitù e da locali di servizio.

Il tutto per una superficie lorda di mq. 2403 ed un volume complessivo di mc. 8.281,38.

Il fabbricato presenta struttura portante in pareti in muratura di laterizio, solai parte con volticciole in laterizio, parte in legno al piano terra e primo, parte in legno e parte in travetti tipo varesi e tavelloni al piano copertura, manto di tegole in cotto, porte interne in legno tinteggiato anche se in gran parte asportate, infissi esterni in legno anche se in gran parte asportati. Pavimentazioni parte in tavelle in cotto, parte in mattonelle in cemento colorato, mancano tutti gli impianti tecnologici.

L'edificio si presenta in notevole stato di degrado dovuto all'abbandono che si protrae da anni e pur non manifestando nel suo complesso problemi strutturali alle pareti portanti si riscontrano alcuni solai parzialmente crollati al piano primo ed al piano copertura, lesioni e distacchi degli intonaci nelle murature esterne ed interne, si evidenzia anche l'opera di ladri che hanno asportato infissi interni ed esterni, numerose stufe di maiolica e qualche pavimento in cemento colorato.

-Tinaia/granaio e cappella di S. Antonio (edifici B-C), posti ad Ovest



Architetto
GIANNETTI
 Eugenio

della Villa sono adiacenti ad altri edifici esterni alla proprietà.

La cappella , con ingresso principale rivolto ad Est è d'impianto seicentesco, dell'edificio originario è rimasto solo il piccolo campanile, mentre la volta a botte all'interno, le decorazioni con false membrature architettoniche, il rialzamento del timpano, le aperture a lunetta sono prodotti di un rifacimento dell'inizio del '800. La cappella presenta forma rettangolare con un solo abside in cui è posto l'altare, sul lato sinistro al piano terra si trovano i locali della sacrestia, sul lato destro al piano terra i locali della canonica ed al piano primo l'alloggio del prete.

Il tutto per una superficie lorda di mq. 373 ed un volume complessivo di mc. 1.745,59.

L'edificio presenta struttura portante in pareti in muratura in laterizio, solai del tipo a volta nella chiesa, in legno negli altri vani della canonica e sagrestia, manto di copertura in tegole in cotto, infissi interni ed esterni in legno verniciato, pavimentazione in marmo nella chiesa, in cotto negli altri vani, mancano tutti gli impianti tecnologici. Il fabbricato si presenta in condizioni di notevoli degrado e valgono per lo stesso le considerazioni già espresse per la Villa.

La tinaia/granaio posta isolata a destra della cappella è un grande immobile a due piani fuori terra con numerosi ampi vani adibiti a tinaia al piano terra e a granaio al piano primo.

Il tutto per una superficie lorda di mq. 1.038,00 ed un volume complessivo di mc. 4.348,02.

Il fabbricato presenta struttura portante in pareti in muratura di laterizio, solai parte con volte a crociera e parte in legno al piano primo, in legno



Architetto
GIANNETTI
 Eugenio

quelli della copertura, manto di copertura in tegole in cotto, infissi interni ed esterni in legno verniciato in gran parte asportati, mancano tutti gli impianti tecnologici. L'edificio si presenta in forti condizioni di degrado con ampi crolli della copertura a capanna del piano primo e delle volte a crociera, distacchi di intonaci interni ed esterni.

-Scuderie/stalle e fienile (edifici D), questi edifici sono localizzati in posizione leggermente distaccata vicini al confine Sud-Est della proprietà. I fabbricati presentano numerosi vani al piano terra adibiti a stalle, scuderie, autorimessa trattori, infermeria veterinaria ed al piano primo adibiti a fienile e magazzini.

Il tutto per una superficie lorda di mq. 658 ed un volume complessivo di mc. 2.639,15.

Gli stessi presentano struttura portante in pareti in muratura in laterizio, solai parte in volticciole in ferro e laterizio e in legno al piano primo, in legno al piano coperture, manto di copertura in tegole in cotto, infissi interni ed esterni in legno verniciato, in gran parte asportati, mancano tutti gli impianti tecnologici. Gli edifici si presentano in forti condizioni di degrado con ampi crolli delle coperture, distacchi di intonaci interni ed esterni.

In generale l'intero complesso è in notevole stato di degrado dovuto al prolungato abbandono, per quanto riguarda gli edifici se ne è trattato nelle pagine antecedenti, relativamente al giardino romantico si osserva che lo stesso privo di qualsiasi manutenzione sta perdendo la sua definizione e sta subendo la caduta di grandi esemplari arborei, la crescita incontrollata di vegetazione spontanea, l'inselvaticamento di alcune strutture come il boschetto di allori e le siepi, che rendono difficile la lettura del disegno



Architetto
GIANNETTI
 Eugenio

iniziale, lo stesso appare oggi privo degli arredi che caratterizzavano i suoi spazi e di cui rimangono tracce sparse. I terreni agricoli limitrofi in parte coltivati a fieno ed in parte frutteti, si presentano anch'essi abbandonati e ricoperti di rovi e flora selvatica.

Dal punto di vista urbanistico, secondo i vigenti strumenti urbanistici, i vari mappali ricadono:

Tutti nella U.T.O.E. n. 1 – città industriale

- mapp. ~~26-28-29-30-160~~ = aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del R.U. Piano attuativo n. 25.
- Mapp 27-264 = parte servizi ed infrastrutture – viabilità esistente;
 Parte in servizi e infrastrutture – reti ambientali- connessioni a dominante naturalistica ;
 Parte in aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del R.U. – Piano attuativo n. 25
- Mapp. 262-265 = reti ambientali- connessioni a dominante naturalistica ;
- Mapp. 402 = aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del R.U. Piano attuativo n. 25.
 Parte servizi ed infrastrutture – reti ambientali- connessione dominante naturalistica.
- Mapp. 263 = aree di tutela, aree periurbane;
- Mapp. 266 = parte servizi ed infrastrutture – viabilità esistente;
 Parte in servizi e infrastrutture – reti ambientali- connessioni a dominante naturalistica ;
 Parte in aree di tutela, aree periurbane;



Architetto
GIANNETTI
 Eugenio

- Mapp. 35 = servizi e infrastrutture – reti ambientali – connessioni a dominante naturalistica ,
 Parte aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del R.U. – Piano attuativo n. 25;
 Parte aree di tutela, aree periurbane;
- Mapp. 235 = parte servizi e infrastrutture – reti ambientali – connessioni a dominante naturalistica ,
- Parte in aree di tutela, aree periurbane.

Il Piano Attuativo n. 25 consiste in un Piano di Recupero di iniziativa privata predisposto dalla ex ditta proprietaria soc. Lombarda Progetti s.r.l. ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 25/6/2002.

Il P.di R. sostanzialmente prevede un riuso con cambio di destinazione di tutti gli edifici (escluso la chiesa), il ripristino del parco e la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio della zona. In particolare :

- Urbanizzazioni = spazio a verde pubblico di mq. 1947 ubicato a Nord –Est in prossimità della strada comunale di Castellonchi; area a parcheggio pubblico di mq. 1040 ubicata anch'essa a nord – est in prossimità della strada comunale di Castellonchio e dotata di almeno 3 posti auto per disabili ; rete fognature acque nere e acque bianche indipendenti ; rete di distribuzione del gas ; rete di distribuzione dell'energia elettrica; rete idrica. Per l'esecuzione di queste opere è stata stipulata , con atto del notaio R. Rosselli del 15/7/2003 rep. 25216 racc. 8559 registrato a S. Miniato il 29/7/2003 al n. 576 serie



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

- 1, apposita Convenzione edilizia tra il comune di San Miniato e la soc. Lombarda Progetti srl ai sensi L. 765/67.
- Villa padronale = categoria di intervento “ restauro e risanamento conservativo “ ; destinazione turistico alberghiera per un totale di 50 stanze.
 - Tinaia = categoria di intervento “ ristrutturazione edilizia “ , destinazione residenziale e/o turistica per un massimo di 22 Unità Abitative, anche se il progetto Concessionato ne prevede n. 17.
 - Chiesa = categoria di intervento “ restauro e risanamento conservativo “ ; destinazione religiosa la chiesa, residenziale per gli addetti all'attività alberghiera la canonica per un massimo di n. 1 Unità Abitativa.
 - Stalle/Fienile = categoria di intervento “ ristrutturazione edilizia “; Per u massimo di n. 2 unità abitative.
 - Giardino , di superficie di mq. 22.000 ca, si prevede la realizzazione di una piscina, la sistemazione generale con riconfinazione e recupero delle componenti esistenti e nuove piantumazioni.

Si rileva che nel P.di R. ci sono delle incongruenze, infatti in sede di Delibera di Approvazione si prevedono nel complesso n. 40 Unità Abitative, mentre la somma delle Unità Riportate nello schema allegato alle N.T.A. ne conta solo 25.

STIMA

Tenuto conto di quanto sopra scritto, della ubicazione dei beni, delle loro peculiari caratteristiche, della domanda del mercato immobiliare il C.T.U. ritiene doversi procedere nella valutazione adottando il metodo



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

comparativo in base a parametri tecnici (il mq.).

Pertanto eseguite indagini tra operatori del settore (imprenditori ed agenzie immobiliari), verificate alcune vendite di beni in condizioni e posizioni simili , si attribuiscono i seguenti valori :

Fabbricati

Villa padronale	Mq. 2.403	X 700	= 1.682.100,00
Tinaia	Mq. 1.038	X 450	= 467.100,00
Chiesa e canonica	Mq. 373	X 350	= 130.550,00
Stalle/fienile	Mq. 658	X 450	= 296.100,00
TOTALE			= 2.575.850,00

Terreni

Parco	Mq. 12.408	X 8,00	= 99.264,00
Terreni agricoli esterni	Mq. 9.580	X 4,00	= 38.320,00
TOTALE			= 137.584,00

TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI	= 2.713.434,00
IMMOBILI	

PROVENIENZA

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è pervenuto alla ditta fallita : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto a rogito notaio Monica De Crescenzo del 28/02/2007 repertorio n. 3636 raccolta n. 1103.

DIVISIONE IN LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di perizia, della loro



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

ubicazione, della domanda del mercato immobiliare, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in numero LOTTO UNICO, al prezzo arrotondato di :

LOTTO UNICO = Piena proprietà di compendio immobiliare denominato " Il Castellonchio", posto in loc. Catena comune di S. Miniato provincia di Pisa, strada comunale via di Castellonchio.

Il compendio comprende la villa padronale distribuita su tre piani fuori terra oltre a due torrette ; una Chiesa con campanile, canonica e sagrestia ; un edificio ad uso Tinaia; un edificio ad uso stalle e fienile; il tutto corredato da un parco esclusivo di mq. 12.408, delimitato da un muro di recinzione con tre cancelli di ingresso oltre a terreni agricoli posti sul lato Sud ed Ovest di mq. 9.580.

I beni risultano censiti :

- N.C.E.U. del Comune di San Miniato (PI) al foglio 16 mappale 28, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita €. 309,62; mappale 29 , Sub. 1, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 1.206 m³, Rendita €. 1.245,69; mappale 30, Sub. 1, Categoria A/8, Classe 4, Consistenza 31 vani, Rendita €. 7.588,82 ;

-N.C.T. del Comune di San Miniato (PI) al foglio 16 mappale 402 di mq. 6.950; mappale 26 di mq. 4.220; mappale 27 di mq. 6.120; fabbricato rurale al mappale 30 di mq. 6.950; terreno al mappale 35 di mq. 1.200; fabbricato rurale al mappale 160 di mq. 40; terreno al mappale 235 di mq. 20; terreno al mappale 262 di mq. 120; terreno al mappale 263 mq. 68, terreno al mappale 264 di mq. 4.120; terreno al mappale 265 mq.12; terreno al mappale 266 di mq. 16.



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono tutti nella U.T.O.E. n. 1 – città industriale con differenti previsioni : parte aree con piani attuativi vigenti; parte in servizi e infrastrutture – viabilità esistente ; parte servizi ed infrastrutture – reti ambientali – connessione dominante naturalistica; parte aree di tutela – aree periurbane. L’intero compendio è oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Delibera di C.C. n. 28 del 25/6/2002.

Al prezzo complessivo di€. 2.713.434,00

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

“Provvedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso i competenti pubblici registri immobiliari”

Relativamente ai beni posti in San Miniato (PI) è stata predisposta e presentata la nota di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di fallimento all’Agenzia del territorio di Livorno trascritta il 14/03/2011 al particolare n. 2555 (allegata in copia).

Relativamente ai beni oggetto di perizia, dalle visure effettuate c/o l’Agenzia del Territorio di Massa-Carrara su Livorno (comune di appartenenza di San Miniato per quanto riguarda il registro immobiliare), oltre alla trascrizione della sentenza di fallimento sopra elencata, risultano da cancellare e/o restringere le seguenti formalità :

- 1) Ipoteca legale di €. 3.104.308,38 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli iscritta il 02/04/2009 al par. 1090;
- 2) Ipoteca volontaria di €. 10.400.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta il [REDACTED]

27/7/2005 al par. 4402.

* * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.D., per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa li, 4/6/2011

Il C.T.U.

Arch. Eugenio Giannetti



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

ALLEGATI

1	Visure catastali per soggetto -comune di Pontremoli	n. 17
2	Visure catastali per soggetto -comune di Aulla	n. 2
3	Estratti di mappa -comune di Pontremoli	n. 1
4	Estratti di mappa -comune di Aulla	n. 2
5	Visure catastali per soggetto -comune di San Miniato	n. 4
6	Estratto di mappa - comune di San Miniato	n. 1
7	Aereofotogrammetria - Castellonchio	n. 1
8	Planimetrie catastali – Castellonchio	n. 3
9	Piante fabb. A – Castellonchio	n. 5
10	Piante fabb. B – Castellonchio	n. 2
11	Piante fabb. C – Castellonchio	n. 3
12	Planimetria generale – Castellonchio	n. 2
13	C.D.U. – Castellonchio	n. 1
14	Estratto di Regolamento urbanistico- San Miniato	n. 1
15	Delibera approvazione P. di R. – Villa di Castellonchio	n. 1
16	Relazione tecnica integrativa P. di R. – Villa di Castellonchio	n. 1
17	Fotografie compendio di Castellonchio	n. 32

Massa li,

Il C.T.U.

