PERIZIA ESTIMATIVA

OGGETTO DI PERIZIA: Immobili di proprietà della Società [redacted] con sede in [redacted]

Premesso che il sottoscritto **Geom. Giacomo Zuanel**, nato a Pontedera (PI) il dì 01/10/1981 (C.F. ZNL GCM 81R01 G843X), ivi residente via della Bianca n.86, con studio professionale in Ponsacco (PI) via Valdera P. n.302, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pisa al n.1860, riceveva incarico dal Rag. Marina Megli, quale commissario liquidatore della sopradetta società in liquidazione coatta amministrativa, di determinare il valore di comune commercio, alla data odierna, degli immobili di cui in appresso, di proprietà della medesima Società.

Il suddetto tecnico, dopo aver effettuato gli opportuni accertamenti catastali ed urbanistici, e presa visione degli immobili in oggetto, si metteva in grado di redigere la presente perizia estimativa.

IMMOBILE 1: Locale commerciale sito in Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

(vedi visura catastale - allegato "A", estratto di mappa catastale - allegato "B" e planimetria catastale - allegato "C")

CONSISTENZA: Trattasi di un locale commerciale, posto al piano terra lato Ovest di un maggior complesso immobiliare denominato Centro Servizi "Il Parlascio", sito in Comune di Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

Detto locale commerciale, posto al piano terra nella porzione del complesso edilizio denominato "Z/3" con accesso ad Est dal porticato comune e di uso pubblico ed a Ovest dalla strada condominiale, si compone di un ampio locale commerciale con retro-fondi oltre due w.c. con anti-w.c., il tutto avente una **consistenza catastale pari a mq.119**.

Allo stato attuale il locale commerciale sopra descritto risulta dotato di una suddi-

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

visione degli spazi interni realizzata con struttura di tipo rimovibile in alluminio e vetro e con pannellature in pvc, per l'ottenimento di una zona di ingresso-reception, sala d'attesa, nonché di locali utilizzati come ufficio.

Si precisa ai fini della conformità urbanistico-edilizia e catastale, che per la suddetta unità immobiliare, tali tramezzature risultano eseguite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati per la stessa unità, pertanto nella prospettiva di una futura alienazione del bene, nel rispetto delle vigenti normative si dovrà procedere preventivamente alla regolarizzazione del bene sia sotto il profilo urbanistico che catastale.

Il sottoscritto perito giudica **BUONO** lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE: Quanto oggetto di stima, allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- La struttura portante è stata realizzata in cemento armato in parte gettato in opera ed in parte di tipo prefabbricato, con tamponamenti in laterizio.
- I solai risultano realizzati in pannelli di laterizio e/o lastre predalles.
- Le pavimentazioni dei marciapiedi esterni e dei vialetti di accesso, risultano in piastrelle aventi dimensioni di cm.60x60, complete di fuga, stuccatura e pulitura.
- Le porte di accesso al locale commerciale risultano realizzate in alluminio e vetro, del tipo a due ante apribili in mezzeria.
- Le portefinestre poste sul retro-negozio risultano anch'esse realizzati in alluminio e vetro.
- Le porte interne risultano in legno tamburato tipo liscio, complete di verniciatura, maniglie, ferramenta, ecc..
- La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle lucide, aventi dimensioni cm.40x40, completa di battiscopa in legno sulle pareti in laterizio.

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

- Il due servizi igienici risultano uno completo di vaso, bidet e lavabo e l'altro, accessibile anche a persone con ridotte od impedite capacità motorie, risulta dotato di vaso e lavabo di tipo sospeso. Detti locali si presentano con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, aventi dimensioni di cm.20x20, fino ad un'altezza di ml.2,20.
- La suddivisione interna dei vari ambienti all'interno del locale commerciale è stata realizzata mediante struttura in alluminio di tipo rimovibile completa di pannellature in pvc e vetro.
- Le restanti porzioni delle pareti verticali e dei soffitti risultano completi di intonaco del tipo civile e tinteggiatura con vernice per interni di colore bianco.
- Nella zona adibita ad ingresso e reception, è presente una controsoffittatura in pannelli leggeri, posta ad un'altezza utile interna pari a ml.2,70.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE ED IMPIANTI:

- L'impianto elettrico risulta in parte di tipo tradizionale sfilabile sottotraccia ed in parte realizzato mediante l'utilizzo di canalette esterne, il tutto comunque completo di salvavita e scarico a terra.
- L'impianto idro-sanitario è presente per i due servizi igienici e consiste nella adduzione di acqua dal pubblico acquedotto. I due vasi ubicati all'interno dei due locali w.c. risultano dotati di scarico con recapito finale in pubblica fognatura.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione a pompa di calore, comprendente due unità collocate nella zona ingresso-reception, nonché da ulteriori split collocati nei vari ambienti.
- Entrambi i servizi igienici risultano dotati di aeratore per ricambio forzato dell'aria.
- Si riscontra la presenza di impianto di allarme.

CONFINI: Quanto oggetto di stima confina nel suo insieme con proprietà condominiale (passo comune e vano scala di accesso al piano primo) a Nord; proprietà [redacted]

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

Sud; porticato comune e di uso pubblico ad Est, strada condominiale ad Ovest; salvo se altri.

PROVENIENZA: Il locale commerciale oggetto di stima, è pervenuto alla società proprietaria per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta di Pisa, in data 23/08/2001, repertorio n.52.269, raccolta n.11.616, registrato a Pisa il dì 11/09/2001 al n.2145 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 25/08/2001 al n.13600/8608.

DATI URBANISTICI: Il complesso immobiliare nel quale è ricompresa l'unità immobiliare ad uso commerciale sopra descritta è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.264 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisa in data 18/11/1994 e successiva Variante Concessione Edilizia n.106, rilasciata in data 13/05/1998.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.310 del 31/01/2000 e successiva Variante in Corso d'Opera presentata al Comune di Pisa ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale Toscana n.52/99.
- Per la suddetta unità immobiliare è stata presentata attestazione di abitabilità parziale in data 22/12/2000 prot. n.010148.

DATI CATASTALI: All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, quanto sopra descritto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, in giusto conto alla società proprietaria, nel **foglio di mappa 9, dalla particella 1325 sub.32**, categoria C/1, classe 7^, consistenza mq.119, superficie catastale mq.124, rendita catastale €.3.761,25.

GIUDIZIO DI STIMA: Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle contrattazioni avvenute nella zona per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza dell'immobile, delle sue caratteristiche, ubicazione, distribuzione, e quanto altro può influire sul giudizio di stima, ritiene di attribuire alla data odierna al locale commerciale oggetto di perizia, un valore attuale di comune commer-

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

cio di **€.230.000,00 (Euro-Duecentotrentamila/00), pari ad €.1.932,77 al metro quadrato di superficie di consistenza catastale.**

IMMOBILE 2: Locale magazzino sito in Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25. *(vedi visura catastale - allegato "A", estratto di mappa catastale - allegato "B" e planimetria catastale - allegato "D")*

CONSISTENZA: Trattasi di un locale di sgombero ad uso magazzino, posto al piano interrato, primo sottostrada, lato Sud di un maggior complesso immobiliare denominato Centro Servizi "Il Parlascio", sito in Comune di Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

Detta porzione immobiliare, ad uso magazzino, è ubicata al piano interrato nella porzione del complesso edilizio denominato "Z/2" ed alla quale si accede a mezzo di corridoi comuni o condominiali sia del vano scala Sud servito da ascensori, che a mezzo di porta dalla adiacente porzione immobiliare costituita da posti auto scoperti di cui in appresso, il tutto avente una **consistenza catastale pari a mq.109**.

Il sottoscritto perito giudica **SUFFICIENTE** lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE: Quanto oggetto di stima, allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- La struttura portante è stata realizzata in cemento armato in parte gettato in opera ed in parte di tipo prefabbricato, con tamponamenti in laterizio.
- I solai risultano realizzati in pannelli di laterizio e/o lastre predalles.
- La pavimentazione interna del locale di sgombero risulta di tipo industriale.
- La porta di accesso al locale magazzino risulta di tipo tagliafuoco (REI 120), ad anta unica apribile verso l'interno.
- Gli infissi esterni quali finestre risultano anch'essi realizzati in alluminio e vetro, in parte

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

di tipo fisso ed in parte dotati di apertura a vasistas. Sulla parte apribile a vasistas è presente una zanzariera di tipo fisso.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE ED IMPIANTI:

- L'impianto elettrico risulta realizzato mediante l'utilizzo di canalette esterne, comunque completo di salvavita e scarico a terra.

CONFINI: Quanto oggetto di stima confina nel suo insieme con proprietà condominiale a Nord; proprietà condominiale (corridoio comune) a Sud; proprietà [redacted] et[redacted] locale tecnico condominiale, locale tecnico condominiale ed immobile n.3 di cui in appresso ad Ovest; salvo se altri.

PROVENIENZA: Il locale di sgombero oggetto di stima, è pervenuto alla società proprietaria per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta di Pisa, in data 23/08/2001, repertorio n.52.269, raccolta n.11.616, registrato a Pisa il dì 11/09/2001 al n.2145 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 25/08/2001 al n.13600/8608.

DATI URBANISTICI: Il complesso immobiliare nel quale è ricompresa l'unità immobiliare ad uso magazzino sopra descritta è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.264 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisa in data 18/11/1994 e successiva Variante Concessione Edilizia n.106, rilasciata in data 13/05/1998.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.310 del 31/01/2000 e successiva Variante in Corso d'Opera presentata al Comune di Pisa ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale Toscana n.52/99.
- Per la suddetta unità immobiliare è stata presentata attestazione di abitabilità parziale in data 22/12/2000 prot. n.010148.

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

DATI CATASTALI: All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, quanto sopra descritto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, in giusto conto alla società proprietaria, nel **foglio di mappa 9, dalla particella 1325 sub.6**, categoria C/2, classe 3^, consistenza mq.109, superficie catastale mq.122, rendita catastale €.439,09.

GIUDIZIO DI STIMA: Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle contrattazioni avvenute nella zona per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza dell'immobile, delle sue caratteristiche, ubicazione, distribuzione, e quanto altro può influire sul giudizio di stima, ritiene di attribuire alla data odierna al locale di sgombero oggetto di perizia, un valore attuale di comune commercio di **€.90.000,00 (Euro-Novantamila/00), pari ad €.825,68 al metro quadrato di superficie di consistenza catastale.**

IMMOBILE 3: Posti auto siti in Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

(vedi visura catastale - allegato "A", estratto di mappa catastale - allegato "B" e planimetria catastale - allegato "E")

CONSISTENZA: Trattasi di una superficie adibita a posti auto, ubicata al piano interrato, primo sottostrada, lato Sud di un maggior complesso immobiliare denominato Centro Servizi "Il Parlascio", sito in Comune di Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

Detta porzione immobiliare, destinata a posti auto, è ubicata al piano interrato nella porzione del complesso edilizio denominato "Z/2" ed ai quali si ha accesso carrabile dalla strada comunale a mezzo di rampa condominiale di accesso al piano interrato ed accesso pedonale sia dal vano scala Nord che dal vano scala Sud servito da ascensori e corridoi comun o condominiali, il tutto avente una **consistenza catastale pari a mq.58**.

Il sottoscritto perito giudica **SUFFICIENTE** lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE: Quanto

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

oggetto di stima, allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- La struttura portante è stata realizzata in cemento armato con tamponamenti in laterizio.
- I solai risultano realizzati in pannelli di laterizio e/o lastre predalles.
- La pavimentazione della superficie adibita a posti auto risulta di tipo industriale.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE ED IMPIANTI:

- L'impianto elettrico risulta realizzato mediante l'utilizzo di canalette esterne, comunque completo di salvavita e scarico a terra.

CONFINI: Quanto oggetto di stima confina nel suo insieme con proprietà [redacted] locale tecnico condominiale a Sud; immobile n.2 sopra descritto ad Est, passaggio condominiale ad Ovest; salvo se altri.

PROVENIENZA: La superficie adibita a posti auto ed oggetto di stima, è pervenuta alla società proprietaria per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta di Pisa, in data 23/08/2001, repertorio n.52.269, raccolta n.11.616, registrato a Pisa il dì 11/09/2001 al n.2145 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 25/08/2001 al n.13600/8608.

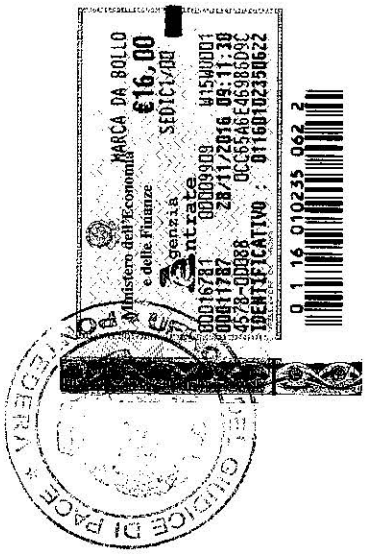
DATI URBANISTICI: Il complesso immobiliare nel quale sono ricompresi i posti auto sopra descritti è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.264 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisa in data 18/11/1994 e successiva Variante Concessione Edilizia n.106, rilasciata in data 13/05/1998.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.310 del 31/01/2000 e successiva Variante in Corso d'Opera presentata al Comune di Pisa ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale Toscana n.52/99.
- Per la suddetta unità immobiliare è stata presentata attestazione di abitabilità parziale in data 22/12/2000 prot. n.010148.

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

DATI CATASTALI: All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, quanto sopra descritto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, in giusto conto alla società proprietaria, nel **foglio di mappa 9, dalla particella 1325 sub.8**, categoria C/6, classe 2^, consistenza mq.58, superficie catastale mq.59, rendita catastale €.194,70.

GIUDIZIO DI STIMA: Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle contrattazioni avvenute nella zona per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza dell'immobile, delle sue caratteristiche, ubicazione, distribuzione, e quanto altro può influire sul giudizio di stima, ritiene di attribuire alla data odierna alla superficie adibita a posti auto oggetto di perizia, un valore attuale di comune commercio di **€.40.000,00 (Euro-Quarantamila/00), pari ad €.689,65 al metro quadrato di superficie di consistenza catastale.**



IMMOBILE 4: Terreno sito in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, località La Fontina, via Milli angolo via Guidiccioni.

(vedi visura catastale - allegato "G" ed estratto di mappa catastale - allegato "H")

CONSISTENZA: Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) frazione Ghezzano, località La Fontina, via Milli angolo via Guidiccioni.

Detto appezzamento di terreno della **superficie catastale di mq.933 (novecentotrentatre)**, o quanta effettivamente sia a corpo e non a misura, in deroga anche oltre alle tolleranze di Legge, avente configurazione geometrica di poligono regolare e giacitura pianeggiante, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade per l'intera superficie in "**Zona D** (Insediamenti produttivi di beni e servizi) – **Sottozona D4** (Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani) – art.21 N.T.A. Comparto 2 U.T.O.E. 33 – La Fontina Artigianale.

Si accede al terreno di cui sopra dalle strade comunali denominate via Milli e via

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

Guidiccioni, poste rispettivamente a Nord e ad Est dello stesso.

Si precisa che il detto terreno, come desumibile dall'atto di convenzione ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta di cui in appresso, è soggetto ad alcune limitazione di vendita che ne riducono l'appetibilità commerciale, con conseguente impossibilità di valutarlo come se lo stesso appartenesse al libero mercato.

Nel dettaglio si riscontra che detto terreno è gravato dal *"divieto di cessione dell'immobile a terzi se non siano decorsi cinque anni dal momento in cui è stato assegnato"*, nonché *"la cessione a terzi del diritto di proprietà relativo all'area ancora non edificata o parzialmente edificata salvo apposita e preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale nei casi espressamente previsti dal Regolamento per le aree P.I.P. località La Fontina." (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme - allegato "I" ed istanza di specifica tecnica rilasciata dal Settore n.2 del Comune di San Giuliano Terme - allegato "L")*

Si precisa inoltre che la convenzione stipulata risulta oggi decaduta, pertanto per poter procedere alla costruzione di un nuovo fabbricato su tale terreno occorrerà verificare la possibilità di stipulare una nuova convenzione con il Comune di San Giuliano Terme finalizzata al recupero della edificabilità del terreno oggetto di perizia nonché predisporre successivamente una nuova domanda di Permesso a Costruire congiuntamente agli assegnatari dei lotti limitrofi.

Esiste per di più la concreta possibilità che il Comune di San Giuliano Terme si attivi per ottenere la revoca dell'assegnazione dell'area, così come previsto dal "Regolamento per la cessione di aree destinate ad insediamenti di attività produttive in località La Fontina – P.I.P. (Piano per gli insediamenti Produttivi)". *(vedi allegato "M")*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in oggetto, oltre alle indagini di mercato che sono state svolte dal sottoscritto, è stata

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

inoltre presa a riferimento la valutazione delle aree fabbricabili relative all'anno 2007 prese ancora oggi a riferimento dal Comune di San Giuliano Terme ai fini della corresponsione della tassa IMU, che per il terreno in oggetto (Zona D4) è pari ad €.145/mq..

CONFINI: Quanto oggetto di stima confina nel suo insieme con via Milli a Nord, proprietà [redacted] Sud, via Guidiccioni ad Est e proprietà Comune di San Giuliano Terme ad Ovest; salvo se altri.

DATI CATASTALI: All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, quanto sopra trova rappresentazione al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme, in giusto conto alla società proprietaria, nel foglio di mappa 87, dalla particella 837, di mq.933, seminativo, classe 3^, redditi dominicale €.1,78 ed agrario €.2,41.

PROVENIENZA: Il terreno sopra descritto, è pervenuto alla società proprietaria, per atto di convenzione ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta di Pisa in data 09/07/2003, repertorio n.56.640, raccolta n.13.228, registrato a Pisa in data 21/07/2003 al n.1.154 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, il 17/07/2003, ai n.15.518 e 10.265 particolare.

GIUDIZIO DI STIMA: Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle contrattazioni avvenute nella zona per simili terreni, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza dell'immobile, della sua destinazione urbanistica e di quanto altro può influire sul giudizio di stima, ritiene di attribuire alla data odierna al terreno oggetto di perizia, in un regime di libero mercato, un valore attuale di comune commercio di €.135.285,00 (Euro-Centotrentacinquemiladuecentoottanta cinque/00).

Per le motivazioni sopra esposte, ovvero per le limitazioni alla libera vendita gravanti sul terreno in oggetto, il sottoscritto perito ritiene di attribuire allo stesso terreno una riduzione del valore di stima pari al 40%.

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

Pertanto alla luce di quanto sopra, il sottoscritto perito ritiene di attribuire alla data odierna al terreno oggetto di perizia, un valore attuale di comune commercio di **€.81.171,00 (Euro-Ottantunomilacentosettantuno/00)**.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

- **Immobile 1): Valore complessivo pari ad €. 230.000,00**
- **Immobile 2): Valore complessivo pari ad €. 90.000,00**
- **Immobile 3): Valore complessivo pari ad €. 40.000,00**
- **Immobile 4): Valore complessivo pari ad €. 81.171,00**

A conclusione della presente perizia di stima, il sottoscritto perito, ritiene di attribuire alle proprietà sopra descritte un valore attuale complessivo di comune commercio pari ad **€.441.171,00 (Euro-Quattrocentoquarantunomila centosettantuno/00).**

********** ELENCO ALLEGATI: **********

Visure catastali degli immobili siti in Comune di Pisa	Allegato "A"
Estratto di mappa catastale Comune di Pisa - Foglio 9	Allegato "B"
Planimetria catastale - locale commerciale F.9, part.lla 1325 sub.32	Allegato "C"
Planimetria catastale - locale magazzino F.9, part.lla 1325 sub.6	Allegato "D"
Planimetria catastale – posti auto F.9, part.lla 1325 sub.8	Allegato "E"
Elaborato planimetrico degli immobili siti in Comune di Pisa	Allegato "F"
Visura catastale del terreno sito in Comune di San Giuliano Terme	Allegato "G"
Estratto di mappa catastale Comune di San Giuliano Terme - Foglio 87	Allegato "H"
C.D.U. rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme	Allegato "I"
Istanza di specifica tecnica relativa al C.D.U.	Allegato "L"
Regolamento per le aree ricadenti nelle zone P.I.P.	Allegato "M"

Ponsacco lì 15/11/2016

Il Perito
(Geom. Giacomo Zuanel)

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

n° 1728/2016 RnP

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PONTEDERA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno Duemilasedici e questo giorno 03 del mese di ~~Novembre~~ Dicembre, al ~~Tribunale~~ di ~~Pisa~~, Ufficio del Giudice di Pace di Pontedera, davanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO Alessandra Ducci, è comparso il Geom. Giacomo Zuanel, nato a Pontedera (PI) il 01/10/1981, ivi residente via della Bianca n.86, identificato a mezzo di Carta d'Identità n. AS 4971744, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pontedera in data 13/06/2012, il quale chiede di asseverare con giuramento, l'unita relazione di perizia eseguita per conto del Rag. Marina Megli.

Il sottoscritto funzionario di cancelleria, dopo aver ammonito il richiedente ai sensi di legge, lo invita a prestare il giuramento, che presta, ripetendo la formula di rito: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'".

Si da atto che la perizia in questione porta la data del 15/11/2016 ed è composta di n.12 (dodici) pagine e di n.11 (undici) allegati, oltre al presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Il Funzionario di Cancelleria

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Alessandra Ducci

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

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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2016

Data: 28/07/2016 - Ora: 16.30.39 Segue

Visura n.: T241714 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: CO. PI. S. A. COOPERATIVA PISANA SERVIZI AUSILIARI SOCIETA` COOPERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA** **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PISA**
Soggetto individuato	[redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PISA(Codice G702) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	1325	6	1		C/2	3	109 m²	Totale: 122 m²	Euro 439,09 L. 850.200	VIA DI GELLO n. 25 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		9	1325	8	1		C/6	2	58 m²	Totale: 59 m²	Euro 194,70 L. 377.000	VIA DI GELLO n. 25 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		9	1325	32	1		C/1	7	119 m²	Totale: 124 m²	Euro 3.761,25 L. 7.282.800	VIA DI GELLO n. 25 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: m² 286 Rendita: Euro 4.395,04

ALLEGATO "A"

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	00322740507*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) de[redacted]izione in atti dal 27/08/2001 Repertorio n.: 52269 Rogante: CACCETTA ANGELO Sede: PISA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8608.1/2001)		

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PISA		9	1324		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA DI GELLO		S1-T1-2			BCNC - SCALE, RIPIANI, CAMMINAMENTI, ASCENSORI, LOCALI MACCHINE, SOTTOSCALA, STRADE, PASSI, GIARDINI COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 1323,1324,1325
2	VIA DI GELLO		T			F01 AREA URBANA
3	VIA DI GELLO		1			BCNC
4	VIA DI GELLO		S1			F04 UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
6	VIA DI GELLO	25	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE
7	VIA DI GELLO	25	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE
9	VIA DI GELLO		S1			F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	VIA DI GELLO		S1			F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
11	VIA DI GELLO		S1			F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
12	VIA DI GELLO		S1			F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	VIA DI GELLO	25	S1			BCNC - CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 6,85,86,87,88,89,129 DEL MAPPALE 1325
14	VIA DI GELLO	25	S1			BCNC - CORRIDOIO COMUNE AI SUB. DEI MAPPALI 1323,1324,1325
20	VIA DI GELLO	25	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE GRAFFATO ALLA P. LLA 1325/15
21	VIA DI GELLO	25	S1			BCNC - CORRIDOIO E LOCALE TECNICO COMUNI AI SUB. DEL MAPPALE 1325
22	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/36
28	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/42
29	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/43
30	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/44
31	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/45
32	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/46
33	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/47
34	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/48
35	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/49
36	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/50
37	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/51
38	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/52
39	VIA DI GELLO	25	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE GRAFFATO ALLA P. LLA 1325/62
40	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/63
41	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/64
42	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1325/128

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PISA		9	1325		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA DI GELLO	25	S1-T1-2			BCNC - ACCESSO, RAMPA E AREA DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB
3	VIA DI GELLO		S1			BCNC - LOC. TECNICO COM. AI SUB P.LLA 1325
5	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.
6	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.
8	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO
15	VIA DI GELLO	25	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE GRAFFATO ALLA P. LLA 1324/20
17	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.
18	VIA DI GELLO	25	T			NEGOZIO
19	VIA DI GELLO	25	T			NEGOZIO
25	VIA DI GELLO		T-1			UFFICIO
26	VIA DI GELLO	25	1			UFFICIO
29	VIA DI GELLO	25	2			UFFICIO
30	VIA DI GELLO	25	2			UFFICIO

Segue

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

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PISA			9	1325			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
32	VIA DI GELLO	25	T			NEGOZIO	
34	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.	
36	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/22	
42	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/28	
43	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/29	
44	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/30	
45	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/31	
46	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/32	
47	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/33	
48	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/34	
49	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/35	
50	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/36	
51	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/37	
52	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/38	
55	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
56	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
57	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
58	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
59	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
60	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
61	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
62	VIA DI GELLO	25	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE GRAFFATO ALLA P. LLA 1324/39	
63	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/40	
64	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO GRAFFATO ALLA P.LLA 1324/41	
69	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
70	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
71	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
72	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
73	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
74	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
75	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
76	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
77	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
78	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
79	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
80	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
81	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
82	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
85	VIA DI GELLO	25	S1			POSTO AUTO	
86	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.	
87	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.	
88	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.	
89	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.	
90	VIA DI GELLO	25	S1			LOC. DEP.	
91	VIA DI GELLO	25	1			UFFICIO	
92	VIA DI GELLO	25	1			BCNC LOC TECNICO COM. A TUTTI I SUB	
93	VIA DI GELLO	25	S1-1			BCNC LOC TECNICO COM. A TUTTI I SUB	
94	VIA DI GELLO	25	T			BCNC PASSAGGIO COMUNE A TUTTI I SUB	
104	VIA DI GELLO	25	T			BCNC RESEDE COMUNE A TUTTI I SUB	
105	VIA DI GELLO	25	T			NEGOZIO	
108	VIA DI GELLO	25	T			NEGOZIO	
109	VIA DI GELLO	25	T			NEGOZIO	
119	VIA DI GELLO	25	T			NEGOZIO	
120	VIA DI GELLO	25	1			UFFICIO	
121	VIA DI GELLO	25	1			BCNC DIS. COM. AI SUB 119 E 135	
122	VIA DI GELLO	25	2			BCNC CORRIDOIO COM. AI SUB 122 E 123	
123	VIA DI GELLO	25	2			UFFICIO	
124	VIA DI GELLO	25	2			UFFICIO	
126	VIA DI GELLO	17D	T			ISTITUTO DI CREDITO	

Segue

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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2016

Data: 28/07/2016 - Ora: 16.31.18 Fine

Visura n.: T242085 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: CO.PI.S.A.COOPERATIVA PISANA SERVIZI AUSILIARI** **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PISA**
Soggetto individuato	**CO.PI.S.A.COOPERATIVA PISANA SERVIZI AUSILIARI con sede in PISA C.F.: 00322740507**

1. Immobili siti nel Comune di SAN GIULIANO TERME(Codice A562) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	87	837		-	SEMINATIVO	3		09	33	A95	Euro 1,78	Euro 2,41	FRAZIONAMENTO del 07/03/2003 protocollo n. 40904 in atti dal 07/03/2003 (n. 630.1/2003)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		00322740507*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI [redacted]	/07/2003 Trascrizione in atti dal 21/07/2003 Repertorio n.: 56640 Rogante: CACCETTA ANGELO Sede: PISA Registrazione: Sede: CONVENZIONE EDILIZIA (n. 10265.1/2003)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

ALLEGATO "G"