TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2018 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Partita IVA: [redacted]

contro

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Partita IVA: [redacted]

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 15
Precisazioni 17
Stato conservativo 17
Parti Comuni 18
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 18
Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 22
Regolarità edilizia 23
Vincoli od oneri condominiali 26
Stima / Formazione lotti 26
Riepilogo bando d'asta 33
Lotto Unico 33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2018 del R.G.E. 35
Lotto Unico 35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 37

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

INCARICO

All'udienza del 31/10/2018, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in Via G. Leopardi, 15 - 56019 - Vecchiano (PI), email studio.marco.chiappalone@gmail.com, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. 050 803411, Fax 050 803411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pontedera (PI) - Via Pisana, 51 (Coord. Geografiche: 43°39'52"N - 10°37'35"E)

DESCRIZIONE

I beni in esecuzione sono rappresentati da un complesso immobiliare a destinazione "Direzionale", denominato "Fabbricato ex ENEL", composto da un edificio articolato su 6 piani fuori terra ed un resede di pertinenza esclusiva.
Il fabbricato è sito nella centrale Via Pisana, con accesso carrabile dal civico n. 45, oltre ulteriori accessi pedonali privi di identificazione.
L'intero complesso immobiliare, oggetto di recupero e riqualificazione urbanistica, allo stato attuale risulta sospeso ad una fase di ristrutturazione incompiuta, nella quale trovano definizione esclusivamente le lavorazioni strutturali di carattere edile, quindi privo di compartimentazioni, finiture e/o impianti di qualsiasi natura.
Detti beni risultano di proprietà per il 48,62% del [redacted] e per il 51,38% di proprietà della società esecutata [redacted]
La zona su cui insiste il complesso immobiliare è asservita da mezzi e parcheggi pubblici e nelle immediate vicinanze da esercizi per la grande distribuzione.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso ai beni in esecuzione è avvenuto in seguito alle seguenti formalità:

22/11/2018 Comunicazione di formalizzazione dell'inizio operazioni peritali, trasmessa a:
- [redacted] rappresentata e difesa per la procedura dall'Avv. [redacted] e Avv. [redacted] ed elettamente domiciliata presso e nel loro studio in [redacted] (recapito PEC [redacted] ed [redacted]
- [redacted] rappresentata dal Sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante, stante in [redacted] (trasmessa per raccomandata A/R n. 14614013506-3 e all'indirizzo PEC [redacted]
- [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]).

08/02/2019 Comunicazione di formalizzazione accesso al bene in esecuzione per il giorno 16/02/2019, trasmessa a:
- [redacted], rappresentata e difesa per la procedura dall'Avv. [redacted] e Avv. [redacted], ed elettamente domiciliata presso e nel loro studio in

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

[redacted] (recapito PEC [redacted] ed [redacted];
- [redacted] rappresentata dal Sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante, stante in [redacted] (recapito PEC [redacted]
- [redacted] con sede in [redacted]

16/02/2019 Accesso all'immobile in esecuzione, con verbalizzazione delle operazioni peritali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pontedera (PI) - Via Pisana, 51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 51/100)
  Codice fiscale: [redacted]
  Partita IVA: [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted] (Proprietà 49/100)
  Codice fiscale: [redacted]
  Partita IVA: [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 51/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che le reali quote di proprietà e di conseguenza quelle poste in vendita, sono le seguenti:
QUOTE DI PROPRIETA':
- [redacted] 48,62%

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

- [redacted] 51,38%
DIRITTI POSTI IN VENDITA:
- [redacted] 51,38%

CONFINI

Il complesso immobiliare in esecuzione confina con le proprietà di eseguito identificate:
NORD/EST
- strada pubblica Via Pisana;
SUD/EST
- Foglio n.10 Particella n.19 Subalterno n.3 proprietà [redacted]
- Foglio n.10 Particella n.21 proprietà [redacted]
- Foglio n.10 Particella n.19 Subalterno n.7 proprietà [redacted];
SUD/OVEST
- Foglio n.10 Particella n.635 proprietà [redacted] Piazza Mario Naldini;
- Foglio n.10 Particella n.639 proprietà [redacted]
NORD/OVEST
- Foglio n.10 Particella n.19 Subalterno n.6 proprietà [redacted] viabilità interna da Via Pisana;
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	1335,48 mq	1610,83 mq	1,00	1610,83 mq	2,80 m	T-1-2-3-4-5
Terrazza	220,71 mq	233,68 mq	0,25	58,42 mq	0,00 m	1-2-3-4
Posto auto scoperto	353,12 mq	353,12 mq	0,70	247,18 mq	0,00 m	T
Cortile	496,43 mq	509,12 mq	0,20	101,82 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	2018,25 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00 %		
			Superficie convenzionale complessiva:	2018,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I beni in esecuzione, come già rappresentato nella descrizione, sono costituiti da un fabbricato in una fase di ristrutturazione/ampliamento incompiuta, dove hanno trovato definizione esclusivamente le opere strutturali.
Questo stato di incompiutezza, compatibilmente agli aspetti progettuali, autorizzativi e impiantistici, oltre ai vincoli di accessibilità alla struttura (parti comuni e connettivi), potrebbe consentire una diversa distribuzione degli spazi interni.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/11/1983** al **19/03/1987**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,63 Piano T-1 Graffato 205
Dal **20/02/1987** al **11/07/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 3.036,77 Piano T-1
Dal **19/03/1987** al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 0,73 Piano T-1 Graffato 205
Dal **01/01/1992** al **11/07/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 697,22 Piano T-1 Graffato 205
Dal **11/07/1992** al **19/12/1997**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 3.036,77 Piano T-1
Dal **11/07/1992** al **19/12/1997**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 697,22 Piano T-1 Graffato 205
Dal **19/12/1997** al **19/04/2007**	[redacted] Codice Fiscale [redacted] Proprietà per la quota di 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 3.036,77 Piano T-1
Dal **19/12/1997** al **19/04/2007**	[redacted] Codice Fiscale [redacted] Proprietà per la quota di 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 697,22 Piano T-1 Graffato 205
Dal **19/04/2007** al **19/04/2007**	[redacted] Codice Fiscale [redacted] Proprietà per la quota di 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 697,22 Piano T-1
Dal **19/04/2007** al **09/06/2010**	[redacted] Codice Fiscale [redacted] Proprietà per la quota di	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 5

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

	1000/1000	Categoria D1 Rendita € 3.036,60 Piano T-1-2
Dal **09/06/2010** al **19/07/2012**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.036,60 Piano T-1-2
Dal **19/07/2012** al **07/04/2015**	[redacted] odice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.036,60 Piano T-1-2
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 mq Rendita € 42,97 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T-1
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T-1
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] odice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq.

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

	proprietario per la quota di 5138/10000;	Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 30 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T-1
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 27 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23

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

	5138/10000;	Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T-1
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 26 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **09/11/2015**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 35 Categoria E Piano T-1-2-3-4
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 40 Categoria F4 Piano 2

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

Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 41 Categoria F4 Piano 2
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 42 Categoria F4 Piano 3
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 43 Categoria F4 Piano 3
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 39 Categoria E Piano 2
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 36 Categoria E
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 37 Categoria F4 Piano T
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 38 Categoria F4 Piano 1
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 8 Categoria E Piano T
Dal **07/04/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 44 Categoria F4 Piano 4-5
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T

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

Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 26 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 mq. Superficie catastale 16 mq Rendita € 42,97 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 27 Categoria C6

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

	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq

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

	5138/10000;	Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] odice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/03/2021**	[redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 2431/5000; [redacted] Codice Fiscale n. [redacted] proprietario per la quota di 5138/10000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 19, Sub. 30 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T

Specifico quanto segue:
Il Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.4 a seguito di "VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO" Protocollo n. PI0078118 del 19/04/2007 deriva dal Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n. 1 graffato alla Particella n. 205;
Il Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.5 a seguito di "VARIAZIONE PER DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-CARIAZIONE TOPONOMASTICA" Protocollo n. PI0078152 del 19/04/2007 deriva dal Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n. 2-4;
Dalla "VARIAZIONE PER DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE" Protocollo n. PI0029562 del 07/04/2015 il Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.5 viene soppresso e origina i seguenti subalterni:
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.8 (B.C.N.C.), corte a comune ai Subalterni da 9 a 34, 37,38 e da 40 a 44;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.9 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq.,

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

Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.10 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.11 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.12 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.13 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.14 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.15 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.16 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.17 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.18 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.19 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.20 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.21 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.22 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.23 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.24 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq., Superficie Catastale 16 mq., Rendita € 42,97;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.25 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.26 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.27 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.28 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.29 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.30 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.31 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.32 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.33 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.34 (posto auto), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 12 mq., Rendita € 32,23;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.35 (B.C.N.C.), vano scala comune ai Subalterni 37, 38, 40, 41,

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

42, 43 e 44;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.36 (B.C.N.C.), vano ascensore comune ai Subalterni 37, 38, 40, 41, 42, 43 e 44;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.37, (piano terra), unità immobiliare in corso di definizione priva di consistenza, classe e rendita;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.38, (piano primo), unità immobiliare in corso di definizione priva di consistenza, classe e rendita;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.39 (B.C.N.C.), terrazza comune ai Subalterni 37, 38, 40, 41, 42, 43 e 44;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.40, (piano secondo), unità immobiliare in corso di definizione priva di consistenza, classe e rendita;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.41, (piano secondo), unità immobiliare in corso di definizione priva di consistenza, classe e rendita;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.42, (piano terzo), unità immobiliare in corso di definizione priva di consistenza, classe e rendita;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.43, (piano terzo), unità immobiliare in corso di definizione priva di consistenza, classe e rendita;
-Foglio n. 10 Particella n. 19 Subalterno n.44, (piano quarto e quinto), unità immobiliare in corso di definizione priva di consistenza, classe e rendita;
Con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.
Con "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO" del 08/03/2016 protocollo n. PI0018067 in atti dal 08/03/2016 (n.4701.1/2016), sono stati validati i dati di classamento e rendita.
La data del 07/03/2021 è riferita all'ultima ispezione catastale effettuata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	19	8		CO		B.C.N.C.			Viabilità interna	
	10	19	9		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	10		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	11		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	12		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	13		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	14		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	15		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	16		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	17		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	18		C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	

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

	10	19	19	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	20	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	21	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	22	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	23	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	24	C6	1	16 mq.	16 mq	42,97 €	Terra	
	10	19	25	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	26	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	27	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	28	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	29	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	30	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	31	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	32	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	33	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	34	C6	1	12 mq.	12 mq	32,23 €	Terra	
	10	19	35	E		B.C.N.C.			Vano scala	
	10	19	36	E		B.C.N.C.			Vano ascensore	
	10	19	37	F4					Terra	
	10	19	38	F4					Primo	
	10	19	39	E		B.C.N.C.			Secondo Terrazza	
	10	19	40	F4					Secondo	
	10	19	41	F4					Secondo	
	10	19	42	F4					Terzo	
	10	19	43	F4					Terzo	
	10	19	44	F4					Quarto e quinto	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi	Dati di classamento	

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

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	19				ENTE URBANO		00 16 82 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Quanto oggetto del presente elaborato peritale, come già descritto in premessa, è un complesso immobiliare interessato da una radicale ristrutturazione/ampliamento, che lo vede definito esclusivamente sulle opere di carattere strutturale.
A livello catastale, sono stati attribuiti in via preliminare i subalterni, e definite le macro-aree sull'elaborato planimetrico, ma non risultano depositate le planimetrie delle singole unità.
Per le motivazioni addotte, allo stato di fatto, risulta fazioso dichiarare una corrispondenza catastale e/o evidenziare eventuali difformità.
Si puntualizza che alcune difformità sostanziali (scala esterna di accesso al piano primo, posta sul prospetto tergale), sono già definite nell'elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

Nella documentazione contenuta nella Pratica edilizia n.547/2011, è presente il computo metrico estimativo per la realizzazione dell'opera, da cui scaturiscono anche i calcoli per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.
Da una approssimativa analisi delle lavorazioni indicate nella suddetta stima, si può dedurre che a fronte di un computo complessivo per dare l'opera compiuta di € 1'639'768,20, sono state portate a compimento lavorazioni per circa il 45,00% .

STATO CONSERVATIVO

Come preliminarmente descritto, l'immobile e le sue pertinenze, sono rappresentate da un fabbricato in corso di ristrutturazione/ampliamento in una fase di stallo.
Allo stato di fatto hanno trovato definizione esclusivamente le opere strutturali e a tutt'oggi, l'intero perimetro del fabbricato è ancora circoscritto da un ponteggio esterno e/o da parapetti di cantiere, per ragioni di sicurezza.
Questo stato dell'opera, che ormai perdura da diversi anni, espongono il manufatto ad agenti atmosferici, nonché continui accessi abusivi al suo interno, che determinano un degrado progressivo delle strutture.
In assenza di finiture, infissi e impianti, ogni altro giudizio di merito sullo stato conservativo del manufatto, risulterebbe fazioso.

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

PARTI COMUNI

Allo stato di fatto in cui si trova la realizzazione dell'opera, le parti comuni sono anch'esse da completare, quindi da considerarsi un'unica entità con il fabbricato.
A definitivo le stesse, salva diversa distribuzione e/o destinazione d'uso che scaturisse da una variante, sono rappresentate come segue:
- Subalterno n. 8: B.C.N.C. ai Subalterni da 9 a 34, 37,38 e da 40 a 44 (corte e viabilità interna);
- Subalterno n. 35: B.C.N.C. ai Subalterni 37, 38, 40, 41, 42, 43 e 44 (vano scala);
- Subalterno n. 36: B.C.N.C. ai Subalterni 37, 38, 40, 41, 42, 43 e 44 (vano ascensore);
- Subalterno n. 39: B.C.N.C. ai Subalterni 37, 38, 40, 41, 42, 43 e 44 (terrazza);

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come specificato nell'atto di compravendita del 19/12/1997, per mezzo del quale [redacted] vende al [redacted] i beni in esecuzione, viene costituita una servitù di passo pedonale e carrabile di elettrodotto e di stillicidio, a favore della residua proprietà della parte venditrice, rappresentata dalla cabina elettrica di trasformazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio n. 10, Particella n. 19, Subalterno n. 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla presa visione dei locali in occasione dell'accesso verbalizzato in data 16/02/2019, oltre alle indicazioni estrapolate dalla Pratica Edilizia n. 547/2021, le principali caratteristiche costruttive risultano quelle di seguito esposte:
Fondazioni: platea spessore 30 cm. per le porzioni di fabbricato esistenti e in travi rovesce per le parti di fabbricato in ampliamento;
Altezza interna utile: la quota rilevata sulle strutture al grezzo (prive di pavimentazione e intonaco a soffitto) varia dai 281 ai 291 cm.;
Str. verticali: per le porzioni di fabbricato esistenti le pareti sono realizzate in muratura mista di pietrame, consolidate da una orditura di pilastri in c.a., mentre per le porzioni di fabbricato in ampliamento vi è una orditura di pilastri in c.a. con tamponamento esterno in blocchetti di calcestruzzo e/o laterizio spessore 12 cm. (parte di una stratificazione non portata a definizione);
Solai: realizzati in latero-cemento (travetti bausta, pignatte e soletta armata), oltre travi in spessore solaio;
Copertura: a falda con orditura primaria e secondaria in ferro, tavelloni in laterizio con sovrastante massetto armato;
Manto di copertura: tegole in cotto tipologia "marsigliesi";
Pareti esterne ed interne: tutte le superfici esterne sono al "grezzo" prive di finitura e/o rivestimenti;
Pavimentazione interna: non presente;
Infissi esterni ed interni: non presenti;
Scale: sia la scala che il vano ascensore sono stati realizzati solo a livello strutturale;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'immobile allo stato di fatto è privo di qualsiasi impianto;
Terreno esclusivo: le aree esterne pertinenziali al fabbricato, da progetto sono dedicate principalmente alla viabilità interna e stalli auto;
Posto auto: è prevista da progetto, la realizzazione di 26 posti auto scoperti di cui 1 per disabili (per i quali a livello catastale sono stati già attribuiti i subalterni);
Dotazioni condominiali: come indicato nel progetto e nell'attribuzione catastale dei subalterni, sono state definite le parti comuni rappresentate dalla viabilità intera, il vano scala, il vano ascensore e le terrazze, oltre vani tecnici.

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

Risulta inappropriato esprimere un giudizio di merito relativo allo stato di conservazione delle opere descritte, solo per il fatto che le stesse risultano parzialmente compiute. E' indubbio che per le parti realizzate, questo stato di stasi in attesa del completamento del manufatto, sottopone le stesse ad un progressivo degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **14/03/1963** al **08/08/1992**	[redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 0	**DPR 14/03/1963 n. 218**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Gazzetta Ufficiale	16/03/1963	73	

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **08/08/1992** al **19/12/1997**	[redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Legge 359 del 08/08/1992 - Trasformazione in S.p.A.**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **19/12/1997** al **09/06/2010**	[redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	**Compravendita immobiliare**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dr. MESSINA Cesare Segretario Generale	19/12/1997	6015	

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

	00353170509	del Comune di Pontedera

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	13/01/1998	406	330

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	29/12/1997	2181	

Dal **09/06/2010** al **19/07/2012**	[redacted] con sede in [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted] titolare del diritto di proprietà del 51,38% Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Compravendita immobiliare**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. MARINELLA Mario, Notaio in Pontedera	09/06/2010	23383	15665

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate di Pisa	16/06/2010	11572	7143

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	14/06/2010	2874	

Dal **09/06/2010**	[redacted] con sede in [redacted] titolare del diritto di proprietà del 48,62% Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Compravendita immobiliare**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. MARINELLA Mario Notaio in Pontedera	09/06/2010	23383	15665

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate di Pisa	16/06/2010	11572	7143

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	14/06/2010	2874	

Dal **19/07/2012**	[redacted] con sede a [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted] titolare del diritto di proprietà del 51,38%	**Compravendita immobiliare**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. MARINELLA Mario Notaio in Pontedera	19/07/2012	26243	18055

Trascrizione

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

	Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Pisa	27/07/2012	12214	8976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	24/07/2012	2683	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data antecedente al 14/03/1963, i beni trasferiti all'[redacted] per effetto del DPR 14/03/1963 n. 218, risultavano intestati alla [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
  Iscritto a Pisa il 24/09/2012
  Reg. gen. 14784 - Reg. part. 2079
  Quota: 51,38/100
  Importo: € 1.940.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 970.000,00
  Percentuale interessi: 4,50 %
  Rogante: Dott. Marinella Mario Notaio in Pontedera
  Data: 14/09/2012
  N° repertorio: 26342
  N° raccolta: 18135

Trascrizioni

- **Convenzione urbanistica**
  Trascritto a Pisa il 16/06/2010

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

Reg. gen. 11571 - Reg. part. 7142
Quota: 1/1
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La presente CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI RECUPERO ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457 del complesso EX ENEL posto in comune di Pontedera Via Pisana 51, all'Art. 14 della medesima stabilisce quanto segue: La società [redacted] si obbliga a richiedere a terzi acquirenti, al momento di ogni stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Pontedera per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione.....

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 04/09/2018
Reg. gen. 15936 - Reg. part. 10793
Quota: 5138/10000
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla cartografia estrapolata dal SIT del Comune di Pontedera, il fabbricato oggetto del presente elaborato peritale, è inquadrato come segue:

U.T.O.E.:
1B1a-Pontedera Ovest

ZONA F :
Parti del territorio destinate ad usi di interesse generale.
Corrispondono alle parti del territorio destinate ad usi di interesse pubblico, di pubblica utilità o generale: sono in esse comprese le aree destinate a verde pubblico e/o privato, le aree destinate a parco, quelle destinate a servizi di interesse pubblico e generale, le attività turistico-ricettive e sportivo-ricreative, le attività direzionali e quelle ad esse complementari, nonché le infrastrutture per il trasporto e l'intermodalità.

SOTTOZONA F2:
Parti del territorio, a carattere privato, destinate ad attività e servizi di interesse generale.
1. Le zone F2 costituiscono aree private destinate a servizi a prevalente carattere generale da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e con intervento diretto. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, turistico-ricettive, servizi sociosanitari, culturali, religiosi, ricreativi e per il tempo libero. Nelle zone F2 sono altresì ricompresi gli impianti per la distribuzione carburanti e le aree destinate a parcheggio privato. Fermo restando l'eventuale maggiore percentuale delle schede-norma che regolano alcuni di queste zone, nei comparti individuati dal R.U., è consentita la destinazione residenziale quando sia necessaria per assicurare lo svolgimento delle funzioni principali, pari al 20% della SUL ma con unico alloggio e nel limite massimo d 130 mq.
2. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle relative alle singole U.T.O.E. articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente.

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

3. Nel progettare l'intervento di trasformazione urbanistica, oltre ad eseguire un preventivo studio preliminare di tutto il comparto per evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano e ambientale, dovrà essere prevista la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto vegetazionale esistente. La realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni previste, indicando tipologie e materiali adeguati al contesto, nonché la predisposizione delle superfici per attrezzature e spazi pubblici o di relazione, con le necessarie infrastrutture, indicate dalle tavole grafiche del R.U. e ulteriormente dettagliate e/o maggiorate ove le destinazioni d'uso e le funzioni previste lo richiedano.
4. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27, fermo restando che attraverso i relativi piani attuativi, sono sempre possibili interventi riconducibili all'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di zona.
5. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e un'idonea e coerente composizione architettonica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'istanza di accesso agli atti formalizzata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pontedera in data 05/12/2018 e reiterata in data 04/01/2019, sono stati acquisiti i seguenti riferimenti e documenti autorizzativi:

PRATICA N. __
Tipo atto: Concessione Edilizia n. 90/1989
Data presentazione: --
Data rilascio: --
Intestazione pratica: [redacted]
Oggetto: esecuzione di lavori interni
Tecnico incaricato: --
Nota: Documento non reperito negli archivi

PRATICA N. 215/bis
Tipo atto: Concessione Edilizia in sanatoria n. 2362/1998
Data presentazione: --
Data rilascio: 05/05/1998
Intestazione pratica: [redacted]
Oggetto: esecuzione opere realizzate in difformità alla C.E. 90/1989
Tecnico incaricato: --
Nota: Documento non reperito negli archivi

PRATICA N. 137/2004
Tipo atto: Concessione Edilizia n. 68/2004
Data presentazione: 02/04/2004
Data rilascio: 16/07/2004
Intestazione pratica: [redacted]

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

Oggetto: realizzazione della viabilità di uscita dalle autorimesse interrate del centro commerciale-direzionale, con demolizione di porzioni di edificio di proprietà Comunale.
Tecnico incaricato: Geom. [redacted]
Nota: Ultimazione lavori comunicata in data 13/04/2005

PRATICA N. 547/2011
Tipo atto: Concessione Edilizia n. 46/2012
Data presentazione: 05/07/2011
Data rilascio: 24/05/2012
Intestazione pratica: [redacted].
Oggetto: ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'immobile denominato ex Enel e dell'area circostante per la realizzazione di unità immobiliari direzionali
Tecnico incaricato: [redacted]
Nota: Comunicazione inizio lavori del 26/06/2012
Voltura Concessione: 29/12/2012 (richiesta)
Nuova intestazione: [redacted].
Formalizzazione inizio lavori: 26/06/2012

Successivamente alla Pratica n. 547/2011, risultano agli atti la presentazione di almeno due varianti (una presentata nel 2014 e l'altra nel 2017), che non hanno trovato definizione e sono state archiviate.

Sempre all'interno della Pratica n. 547/2011, è presente:
- un parere favorevole del 11/06/2013 Prot. 8195 espresso dalla Soprintendenza in merito alla richiesta di variante 1 presentata in data 09/04/2013;
- un parere favorevole del 25/07/2013 Prot. 10110 espresso dalla Soprintendenza in merito alla richiesta di variante 2 presentata in data 09/06/2013;
Negli elaborati allegati ai pareri di cui sopra, recepiti anche dal Comune di Pontedera in data 14/06/2013 e 19/08/2013, sono rappresentate le modifiche apportate al progetto depositato, per le quali non è stata legittimata una variante in corso d'opera.

Dall'accesso verbalizzato in data 16/02/2019 è emerso quanto segue:
- le lavorazioni per la realizzazione del centro direzionale, sono state sospese da diversi anni, e l'opera risulta incompleta;
- le lavorazioni realizzate, riguardano prevalentemente le opere strutturali e delimitazione area di cantiere;
- quanto realizzato da evidenza di alcune opere difformi rispetto agli elaborati autorizzati;
- nel corso delle operazioni peritali, l'Ing. Gaetano Nobile in qualità di tecnico collaudatore delle opere strutturali, riferisce quanto segue:
a) è presente una variante non depositata per le opere realizzate in difformità, compresa la scala esterna tergale di accesso al piano primo;
b) nella suindicata variante sarebbero state sanate anche tutte le difformità sia di carattere architettonico che strutturale;
c) il collaudo strutturale non ha trovato definizione;
d) la dichiarazione di fine lavori delle opere strutturali non è stata effettuata, in funzione della mancata esecuzione sui campioni del cemento e ferro.

In funzione di quanto riscontrato e verbalizzato in fase di accesso, si determina quanto segue:

PARTE UBANISTICA
In considerazione che i termini della Concessione Edilizia n. 46/2012 (Pratica n. 547/2011), risultano

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

decaduti, per portare a definizione le lavorazioni e dare l'opera compita, è necessaria la richiesta di un nuovo titolo autorizzativo che tenga conto delle varianti eseguite in corso d'opera.
Relativamente ai contributi di urbanizzazione e costi di costruzione, al rilascio della concessione, risulta quanto segue:
- Urbanizzazione primaria: contributo non dovuto ai sensi della Convenzione Urbanistica Delibera Consiliare n.78 del 22/06/2000;
- Urbanizzazione secondaria: € 12.587,36, rateizzata in tre rate, tutte regolarmente saldate;
- Costo di costruzione: € 52.421,15, rateizzata in due rate di cui l'ultima non pagata.
Premesso quanto sopra, la richiesta di un nuovo titolo autorizzativo, dovrà tenere conto di:
- Ricalcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria aggiornato all'anno corrente (differenza);
- Ricalcolo del costo di costruzione che tenga conto dell'aggiornamento ISTAT oltre al versamento dell'ultima rata non versata e le relative sanzioni;
- Onorario del tecnico incaricato per la gestione della pratica;
per un totale approssimativo di € 42.000,00

PARTE STRUTTURALE
Per quanto concerne la verifica della documentazione inerente la parte strutturale e gli adempimenti progettuale ai sensi della normativa sismica, si è fatta esplicita richiesta di accesso agli atti agli uffici del Settore Sismica della Regione Toscana, per la pratica 4746 del 18/5/2012, protocollo 143463.
In data 26/11/2020 è stato effettuato l'accesso alla documentazione e agli elaborati progettuali.
Il progetto è stato depositato nel rispetto del DM 14/1/2008 e del DPR 380/2001, art. 65, 93 e 94, nonché della Legge Regionale 1/2005 art. 105 ter.
Il deposito è intestato alla società [redacted] con sede legale in [redacted] nella figura del Legale Rappresentante Sig. [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]
Il giorno 13/12/2013 è stata presentata una variante, protocollo 322191.
La proprietà, diversa dalla pratica originaria, risulta essere la società [redacted] il cui legale rappresentante è il sig. [redacted] nato a [redacted]
Agli atti è presente la relazione di fine lavori con la dichiarazione che i lavori sono stati eseguiti come da progetto.
Nel suddetto documento si dichiara che il giorno 05/04/2016 sono terminati i lavori strutturali, e come dichiarato dal Direttore dei Lavori, non risultano presenti i certificati dei materiali necessari per la redazione del medesimo.
Nello stato attuale, alla luce della documentazione presente, l'edificio non è collaudabile secondo le indicazioni del DM 14/1/2008, per la mancanza delle prove dei materiali e dei relativi controlli di accettazione a carico della Direzione Lavori.
Per poter procedere con le operazioni di collaudo sarà necessario provvedere, con la supervisione del collaudatore, alla realizzazione di prove specifiche sul posto, sia distruttive con il prelievo di campioni da travi e pilastri che da indagini strumentali oltre prove di carico sui solai.
L'onorario del collaudatore da conteggiare può essere indicato presumibilmente in € 4000,00 al netto di cassa e IVA di legge.
Facendo riferimento ai prezzi di mercato, dopo un'indagine sui costi delle prove riferite ai laboratori di zona, si riportano i costi delle prove che si ritiene siano necessarie.
Il costo riferito al prelievo di una carota con relative prove di compressione e verifiche pacometriche è di € 200,00 cad. Per il prelievo di porzioni di barre da c.a. con prove di trazione consideri € 100,00 cad. se eseguite contestualmente ai carotaggi.
Per le prove di carico sui solai con serbatoi, circa € 1.000,00 a prova; sono esclusi i ripristini la fornitura dell'acqua e IVA.
Il numero di campioni di calcestruzzo può essere stimato in circa 4 (2+2) a piano, incluso il piano terra e quindi il livello delle fondazioni. É ragionevole pensare di prelevare circa 24 campioni per un totale di € 4.800,00. Per l'acciaio si identifica lo stesso numero di prelievi eseguiti contestualmente a quelli del calcestruzzo aggiungono circa € 2.400,00.

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

Si ritiene che almeno una prova di carico per ogni piano possa essere ragionevolmente messa in conto ottenendo una cifra di € 4.000,00, escludendo l'ultimo livello.

Riepilogando, si riportano i costi come segue:
•Onorario del collaudatore € 3.500,00;
•Prelievi e prove su provini in Cls € 4.800,00;
•Prelievo e prova a trazione acciaio € 2.400,00;
•Prove di carico sui solai € 4.000,00;
•Ripristino dei fori e delle armature € 3.000,00
•Spese e incidenza costi esclusi dalle prove € 1.000,00
Per un totale di circa € 18.700,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pontedera (PI) - Via Pisana, 51
  I beni in esecuzione sono rappresentati da un complesso immobiliare a destinazione "Direzionale", denominato "Fabbricato ex ENEL", composto da un edificio articolato su 6 piani fuori terra ed un resede di pertinenza esclusiva. Il fabbricato è sito nella centrale Via Pisana, con accesso carrabile dal civico n. 45, oltre ulteriori accessi pedonali privi di identificazione. L'intero complesso immobiliare, oggetto di recupero e riqualificazione urbanistica, allo stato attuale risulta sospeso ad una fase di ristrutturazione incompiuta, nella quale trovano definizione esclusivamente le lavorazioni strutturali di carattere edile, quindi privo di compartimentazioni, finiture e/o impianti di qualsiasi natura. Detti beni risultano di proprietà per il 48,62% del [redacted] e per il 51,38% di proprietà della società esecutata [redacted]. La zona su cui insiste il complesso immobiliare è asservita da mezzi e parcheggi pubblici e nelle immediate vicinanze da esercizi per la grande distribuzione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 19, Sub. 8, Categoria CO - Fg. 10, Part. 19, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 13, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 17, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 18, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 19, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 23, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 24, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 25, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 27, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 28, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 29, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 30, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 31, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 32, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 33, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 34, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 35, Categoria E - Fg.

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

10, Part. 19, Sub. 36, Categoria E - Fg. 10, Part. 19, Sub. 37, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 38, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 39, Categoria E - Fg. 10, Part. 19, Sub. 40, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 41, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 42, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 43, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 19, Sub. 44, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/100)

Valore di stima del bene: € 1.145.859,42

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Pontedera;
- Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A. LA BIANCA;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Terziaria.

I prezzi medi per zona sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1°sem. 2020);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Oltre alla metodologia sopra indicata, il valore attribuito è stato oggetto di ulteriore verifica, rapportando lo stesso al valore attribuito alla realizzazione dell'opera, e alla percentuale di realizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Pontedera (PI) - Via Pisana, 51	2018,25 mq	1.105,00 €/mq	€ 2.230.166,25	51,38%	€ 1.145.859,42
				Valore di stima:	€ 1.145.859,42

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vecchiano, li 17/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappalone Marco

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