

Al signor Giudice

**DOTT. GIOVANNI ZUCCONI**

**TRIBUNALE DI PISA**

\*\*\*\*\*

**Procedura di concordato preventivo Mori Impianti s.r.l. (N° 37/14 R.C.P.)**

**Commissario giudiziale: Dott. Federico Nocchi**

\*\*\*\*\*

Nominato consulente tecnico nella procedura in oggetto in data 13/2/15, il sottoscritto C.T. ha dichiarato di accettare l'incarico nell'udienza del 16/2/15, nella quale la S.V. ha disposto il deposito di una stima sommaria dei beni almeno 10 gg. prima dell'udienza fissata per la convocazione dei creditori ed ha concesso 180 gg. per la redazione della perizia definitiva; a seguito di proroga accordata dalla S.V. il termine per il completamento dell'incarico è stato spostato al giorno 18/12/15.

#### Premessa

#### Beni posti a garanzia del concordato

A) Fabbricato artigianale in parte su due piani, circondato da resede esclusivo

su tre lati, sito in Pisa, loc. Ospedaletto, via Ulisse Aldrovandi n° 20.

Esso è costituito da un appartamento di civile abitazione al piano terra e da uffici al piano primo ubicati nella zona lato strada, da un porticato e da uffici al piano primo posti nella zona retrostante e da tre locali destinati a magazzino al piano terra, dei quali due di grandi dimensioni ed uno di dimensioni minori, oltre servizi accessibili da uno dei magazzini.

B) Fabbricato artigianale in parte su due piani, contornato da resede esclusivo

su tre lati, sito in Pisa, loc. Montacchiello, via Enrica Calabresi snc.

Esso è costituito da uffici al piano terra e primo ubicati nella zona lato strada e da un vasto locale destinato ad attività artigianale al piano terra, dotato di servizi.

C) Appartamento di civile abitazione, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Marsala n° 25, al piano primo, di vani quattro ed accessori, oltre due balconi e terrazza (attiguo all'appartamento D).

D) Appartamento di civile abitazione, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Marsala n° 25, al piano primo (attiguo all'appartamento C), di vani quattro ed accessori, oltre due balconi ed annesso garage accessibile da via Marsala.

E) Porzione terra-tetto ad uso residenziale, sita in Pisa, fraz. Riglione, via Calatafimi n° 30, al piano terra e primo, costituita da vani cinque ed accessori, oltre retrostante resede esclusivo con locale di sgombero.

F) Appartamento di civile abitazione, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Fonda n° 3, al piano terzo, di vani cinque ed accessori, oltre due balconi con annessi, al piano terra, piccola cantina e garage.

G) Posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex colonia "Principe di Piemonte", sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74.

H) Posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex colonia "Principe di Piemonte", sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74.

I) Posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex colonia "Principe di Piemonte", sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74.

J) Posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex

colonia “Principe di Piemonte”, sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74.

K) Appezamento di terreno agricolo, interamente pianeggiante ed avente forma di parallelogramma, sito in comune di S. Giuliano Terme, fraz. S. Martino Ulmiano, cui si accede dalla via Lenin tramite via comunale delle Prata e diritto di passo su terreni limitrofi.

L) Appezamento di terreno agricolo, interamente pianeggiante ed avente forma di parallelogramma, sito in comune di S. Giuliano Terme, fraz. S. Martino Ulmiano (in prossimità del bene K), cui si accede dalla via Lenin tramite via comunale delle Prata e diritto di passo su terreni limitrofi.

Divisione in lotti.

Considerando la natura, la destinazione d’uso e l’ubicazione dei beni, il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formare n° 12 lotti, ciascuno costituito da uno dei beni sopra elencati.

Con riferimento ai quesiti formulati il sottoscritto C.T. risponde nel merito, dando risposte separate per ciascuno dei suddetti lotti, ove necessario.

**1) “Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del proponente il concordato e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla presentazione del concordato e provveda a richiedere la certificazione ventennale ipocatastale.”**

Dai registri dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pisa – Territorio

- Servizio di Pubblicità Immobiliare e dai documenti catastali risulta:

Lotto 1

Questo lotto è costituito dal fabbricato artigianale con annesso resede

esclusivo, di cui al punto A) della premessa, rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 83 part. 262 sub 4 cat. A/2 (l'appartamento), part. 262 sub 5 cat. D/7 (i magazzini e gli uffici) e part. 262 sub 6 "Bene comune non censibile" (il resede).

Atti relativi al ventennio anteriore alla presentazione del concordato

Il fabbricato artigianale costituente questo lotto è di piena proprietà della [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Con atto di scissione rogato notaio Nicola Mancioppi di Navacchio in data 22/3/2010, rep. n° 35389, trascritto a Pisa il 1/4/2010 al n° part. 3744 (Allegato 1), pervennero alla società [REDACTED] dalla società Mori Impianti s.r.l. le part. 262 sub 4 (appartamento), 262 sub 3 (magazzini ed uffici) e 262 sub 1 (resede) da cui sono derivate le attuali part. 262 sub 4, part. 262 sub 5 e part. 262 sub 6.
- Con atto di trasformazione di società da "s.n.c." a "s.r.l." rogato notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 22/12/2000, rep. n° 13110, trascritto a Pisa il 15/1/2001 al n° part. 471, pervennero alla società Mori Impianti s.r.l. dalla società [REDACTED] la part. 262 sub 2 (poi variata in sub 4), la part. 262 sub 3 e la part. 262 sub 1.

Atti precedenti il ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Con atto di compravendita rogato notaio Angelo Caccetta di Pisa in data 15/6/1988, rep. n° 13387, trascritto a Pisa il 30/6/1988 al n° part. 5469, pervenne alla società [REDACTED] dal sig. [REDACTED] il terreno sul quale fu costruito il fabbricato, rappresentato al N.C.T. di Pisa nel foglio 83 part. 262 di mq 2600 e part. 334 di mq 22, che hanno generato l'attuale part. 262 di mq 2622.

Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene

Dalle Visure storiche per immobile del Catasto Terreni (Allegati 6-7) e del Catasto Urbano (Allegati 8-9-10-11-12-13) risultano le seguenti variazioni:

a) Variazioni nel Catasto Terreni.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 2/3/1977 esisteva la part. 12 del foglio 83 di mq 10650, classificata come "seminativo arborato".
- Con variazione d'ufficio n. 70580 del 1/2/1980 venivano generate la part. 12 di mq 7910 e la part. 225 di mq 80.
- Con frazionamento n. 8783 in atti dal 5/8/1986 venivano generate la part. 262 di mq 2600 e la part. 334 di mq 22.
- Con tipo mappale n. 9855.1/1991 in atti dal 21/7/1993 la part. 334 veniva soppressa e veniva generata la part. 262 di mq 2622 che passava al Catasto Urbano.
- La stessa part. 262 di mq 2622 era interessata dal tipo mappale per ampliamento n. 14623.1/2010 del 27/1/2010 prot. n. PI0014623.

b) Variazioni nel Catasto Urbano.

- Le part. 262 sub 1, 262 sub 2 e 262 sub 3 del foglio 83 derivano dalla costituzione n. 262/1991 del 8/3/1991.
- Con variazione n. 7947.1/2010 del 21/6/2010 le part. 262 sub 1 e 262 sub 3 venivano sostituite rispettivamente dalle part. 262 sub 6 e 262 sub 5.
- Con variazione n. 233163.1/2000 del 19/12/2000 la part. 262 sub 2 veniva sostituita dalla part. 262 sub 4.

Lotto 2

Questo lotto è costituito dal fabbricato artigianale con annesso resede esclusivo, di cui al punto B) della premessa, rappresentato al N.C.E.U. del

comune di Pisa nel foglio 103 part. 386 sub 2 cat. D/8.

- Il bene è oggetto del Contratto di locazione finanziaria immobiliare n° 411198 stipulato in data 12/6/2003 tra la Bipielle Leasing s.p.a. (ora Banco Popolare Società Cooperativa – Verona) e la società Mori Impianti, alla quale è subentrata la società [REDACTED] in forza dell'atto di scissione rogato notaio Nicola Mancioppi di Navacchio in data 22/3/2010, rep. n° 35389, trascritto a Pisa il 1/4/2010 al n° part. 3744 (Allegato 1).

Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene

Dalle Visure storiche per immobile del Catasto Terreni (Allegato 14) e del Catasto Urbano (Allegato 15) risultano le seguenti variazioni:

a) Variazioni nel Catasto Terreni.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 2/3/1977 esistevano la part. 99 di mq 2180, classificata come "seminativo arborato", la part. 97 di mq 11260 classificata come "seminativo arborato" e la part. 98 di mq 34700 del foglio 103, classificata come "seminativo".
- Con variazione n. 866/1998 del 2/4/1998 la part. 99 di mq 2180 generava la part. 99 di mq 2133, da cui con frazionamento n. 2410.1/1999 del 22/10/1999 derivava la part. 351 di mq 973.
- Con frazionamento n. 926/1998 del 9/4/1998 la part. 97 di mq 11260 generava la part. 193 di mq 7758 e la part. 98 di mq 34700 generava la part. 200 di mq 3133, da cui con frazionamento n. 2410.1/1999 del 22/10/1999 derivavano rispettivamente la part. 354 di mq 1525 e la part. 356 di mq 339.
- Con tipo mappale n. 3534.1/2002 del 14/12/2002 le part. 351, 354 e 356 venivano soppresse e veniva generata la part. 386 di mq 2837 che passava

al Catasto Urbano.

- La stessa part. 386 di mq 2837 era interessata dal tipo mappale n. 164158.1/2007 del 12/9/2007

b) Variazioni nel Catasto Urbano.

- La part. 386 sub 2 del foglio 103 deriva dalla costituzione n. 2588.1/2002 del 20/12/2002.
- La stessa part. 386 sub 2 era interessata dalla variazione n. 3477.1/2007 del 27/3/2007 “ Diversa distribuzione degli spazi interni”.

#### Lotto 3

Questo lotto è costituito dall'appartamento di civile abitazione, di cui al punto C) della premessa, rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 49 part. 503 sub 6 cat. A/2.

#### Lotto 4

Questo lotto è costituito dall'appartamento di civile abitazione con annesso garage, di cui al punto D) della premessa, rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 49 part. 503 sub 7 cat. A/2 (l'appartamento) e part. 503 sub 24 cat. C/6 (il garage).

#### Lotto 3 – Lotto 4

#### Atti relativi al ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- I beni costituenti questi lotti sono di piena proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota indivisa di 1/2, poiché per successione del sig. [REDACTED] apertasi in data [REDACTED], come da Denuncia n° 93 Vol. 656 registrata a Pisa il 4/10/1994 e trascritta a Pisa il 22/9/1995 al n° part. 7697 e successiva rettifica in data 13/11/2015 n° part. 11335 (entrambe le trascrizioni sono contenute nell'Allegato 2), e per

rinuncia all'eredità della sig.ra [REDACTED] (giusto atto rogato notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 27/9/1994 rep. 10106, registrato a Pontedera il 29/9/1994 al n° 1529) pervennero loro la part. 503 sub 1 graffata alla part. 1008, la part. 503 sub 4 e la part. 503 sub 5.

Atti precedenti il ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Con atto di compravendita rogato dott. Giuseppe Sabatini, Segretario Generale dell'Amministrazione Provinciale di Pisa in data 15/9/1958, rep. n° 3825, trascritto a Pisa il 8/11/1958 al Vol. 1494 n° part. 5230, pervennero al sig. [REDACTED] dalla suddetta Amministrazione un appezzamento di terreno rappresentato nel N.C.T. di Pisa dalla part. 501/b del foglio 49 ed un fabbricato ad un solo piano, costituito dalla ex stazione del tram a vapore ed annesse latrine con resede di terreno, rappresentato nel N.C.E.U. di Pisa dalla part. 503 del foglio 49 (attigua alla part. 501/b); all'atto è allegato un estratto di mappa in cui sono evidenziate le due particelle.

Precisazione riguardo alle variazioni catastali dei beni

Dalle Visure storiche per immobile del Catasto Urbano (Allegati 16-17-18) risulta:

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 30/6/1987 esisteva la part. 503 sub 5 del foglio 49.
- Con frazionamento n. 1083.1/1994 del 21/9/1994 venivano generate la part. 503 sub 6 e la part. 503 sub 7.
- Con (altre) n. 26.1/2014 del 14/1/2014 veniva generata la part. 503 sub 23 "area urbana" di mq 25 derivante dal sub 20.
- Con variazione n. 1652.1/2014 del 14/1/2014 "unità afferenti edificate su

area urbana" veniva generata la part. 503 sub 24.

#### Precisazioni

Dagli atti di provenienza, dalle visure storiche sopra riportate, dai documenti antecedenti l'impianto meccanografico reperibili in Catasto e dalle pratiche edilizie (vedi successivo punto 4), risulta quanto segue:

- Con Licenza Edilizia n° 119/1960 l'originaria stazione del tram fu ampliata in pianta e sopraelevata; in tal modo fu realizzato un grande appartamento al piano primo e la porzione di fabbricato al piano terra con la soprastante attuale terrazza; all'ampliamento fu attribuito il sub 4 ed all'appartamento il sub 5.
- Successivamente con Concessione Edilizia n° 503/1980 l'appartamento fu frazionato in due unità immobiliari, cui furono catastalmente assegnati gli attuali sub 6 e sub 7.
- Dal confronto tra l'estratto di mappa allegato all'atto d'acquisto del 1958 con la mappa attuale (Allegato 35) e con l'elaborato planimetrico (Allegato 64) si evince che l'attuale part. 503 è derivata dalla fusione delle originarie part. 503 e part. 501/b e che l'area urbana su cui è stato edificato il garage è porzione dell'originario resede annesso alla stazione del tram (porzione derivata dalla originaria part. 503 sub 1 graffata alla part. 1008, risultante dalla vecchia Scheda della Partita 8630 intestata al sig. [REDACTED]).

#### Lotto 5

Questo lotto è costituito dalla porzione terra-tetto ad uso residenziale con annesso resede esclusivo e locale di sgombero, di cui al punto E) della premessa, rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 49 part. 800 sub 1 graffata alla part. 800 sub 2 cat. A/3.

Atti relativi al ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- L'appartamento costituente questo lotto è di piena proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota indivisa di 1/2, poiché per successione del sig. [REDACTED], apertasi in data 15/5/1994, come da Denuncia n° 93 Vol. 656 registrata a Pisa il 4/10/1994 e trascritta a Pisa il 22/9/1995 al n° part. 7697 e successiva rettifica in data 13/11/2015 n° part. 11335 (entrambe le trascrizioni sono contenute nell'Allegato 2), e per rinuncia all'eredità della sig.ra [REDACTED] (giusto atto rogato notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 27/9/1994 rep. 10106, registrato a Pontedera il 29/9/1994 al n° 1529) pervenne loro la part. 800 graffata con la part. 1138 da cui è derivata la part. 800 sub 1 graffata alla part. 800 sub 2 (si tratta dello stesso atto dei precedenti Lotti 3 e 4).

Nota: Nella successione è anche indicata la part. 800 del foglio 49 nel N.C.T. di Pisa con la seguente osservazione: *"La particella 800 del foglio 49 del C.T. di Pisa è già stata trasferita al CEU di Pisa nel foglio 40 particelle 800-1138 graffate – Partita n° 8579."*

Atti precedenti il ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Il suddetto appartamento pervenne al sig. [REDACTED] in qualità di figlio del socio [REDACTED], dal [REDACTED] dell' [REDACTED] con atto di assegnazione in proprietà rogato notaio Giuseppe Di Maio di Pisa in data 26/11/1956, trascritto a Pisa il 4/12/1956 al Vol. 1370 n° part. 5330.

Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene

Dalla Visura storica per immobile del Catasto Urbano (Allegato 19) risulta:

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 30/6/1987 esisteva la part.

part. 800 sub 1 graffata alla part. 1138 del foglio 49.

- Successivamente tale particella era interessata dalla Variazione n. 13858.1/2005 del 30/12/2005 “esatta rappresentazione grafica”.
- Con variazione n. 5615.1/2008 del 18/4/2008 “bonifica identificativo catastale” l’unità immobiliare diveniva part. 800 sub 1 graffata alla part. 800 sub 2.

Lotto 3 – Lotto 4 – Lotto 5

- Avendo il sottoscritto rilevato e segnalato all’Agenzia delle Entrate che nella trascrizione della successione del sig. [REDACTED], effettuata il 22/9/1995 al n° part. 7697, mancavano alcuni beni regolarmente presenti nella Denuncia, la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto ad effettuare la trascrizione a rettifica n° part. 11335 del 13/11/2015.
- Premesso che la provenienza dei beni è la successione del sig. [REDACTED] occorre precisare che con atto rogato notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 27/9/1994 rep. 10107, trascritto a Pisa il 3/10/1994 al n° part. 8197, i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] donarono alla madre sig.ra [REDACTED] (ora deceduta) il diritto di abitazione dell’appartamento costituente il Lotto 3 (foglio 49 part. 503 sub 6) e contestualmente fu trascritta l’accettazione tacita di eredità al n° part. 8198 in data 3/10/1994.

Lotto 6

Questo lotto è costituito dall’appartamento di civile abitazione con annesso garage, di cui al punto F) della premessa, rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 49 part. 364 sub 36 cat. A/2 (l’appartamento) e part. 364 sub 5 cat. C/6 (il garage).

L’atto di provenienza dei beni è precedente il ventennio anteriore alla

presentazione del concordato:

- I beni sono di piena proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota indivisa di 1/2, e pervennero loro da [REDACTED] con atto di compravendita rogato notaio Paolo Siciliani di Lari in data 28/11/1973, rep. n° 45656, trascritto a Pisa il 28/12/1973 al n° part. 9223 (Allegato 3).

Precisazione riguardo alle variazioni catastali dei beni

Dalle Visure storiche per immobile del Catasto Urbano (Allegati 20-21-22-23) risulta:

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 30/6/1987 esistevano le part. 364 sub 5, 364 sub 19 e 364 sub 29 del foglio 49.
- Successivamente la part. 364 sub 5 era interessata dalla Variazione n. 65159.1/2005 del 14/7/2014 "esatta rappresentazione grafica".
- Con fusione n. 65158.1/2014 del 14/7/2014 dalle part. 364 sub 19 e sub 29 derivava la part. 364 sub 36.

Lotto 7

Questo lotto è costituito dal posto auto scoperto, di cui al punto G) della premessa, rappresentato nel N.C.E.U. del comune di Pisa al foglio 104 part. 8 sub 152 cat. C/6.

Atti relativi al ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Il bene è di piena proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota indivisa di 1/2, e pervenne loro dalla società [REDACTED] con atto di compravendita rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 12/12/2007, rep. n° 31575, trascritto a Pisa il 4/1/2008 al n° part. 237 (Allegato 4), con il quale la sig.ra [REDACTED] acquistava il

bene in regime di comunione dei beni con il marito [REDACTED]

Atti precedenti il ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Il terreno sul quale si trova il posto auto pervenne alla società [REDACTED] [REDACTED] insieme a maggior consistenza, dalla Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia con atto di compravendita rogato notaio Paolo Siciliani di Pisa in data 23/12/1988, rep. n° 298323, trascritto a Pisa il 7/1/1989 al n° part. 242.

Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene

Dalla Visura storica per immobile del Catasto Terreni (Allegato 24) e del Catasto Urbano (Allegati 25-29) risultano le seguenti variazioni:

a) Variazioni nel Catasto Terreni.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 2/3/1977 esisteva la part. 8 del foglio 104 di mq 25620, classificata come "ente urbano".
- Con Riordino fondiario n. 61.1/1999 del 30/4/1999 la part. 8 variava la superficie in mq 26418.
- Con tipo mappale n. 111413.1/2004 del 5/7/2004 la part. 8 di mq 26418 passava al Catasto Urbano.

b) Variazioni nel Catasto Urbano.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 30/6/1987 esisteva la part. 8 graffata alla part. 54 del foglio 104.
- Con frazionamento ed ampliamento n. 2029.1/1988 del 16/12/1988 veniva generata la part. 8 sub 1 graffata alla part. 54.
- Con frazionamento per trasferimento di diritti n. 3654.1/2002 del 28/6/2002 veniva generata la part. 8 sub 4.
- Con divisione n. 9650.1/2003 del 23/12/2003 e con ultimazione di fabbricato urbano n. 22564.1/2004 del 2/4/2004 veniva generata l'attuale

part. 8 sub 152.

Lotto 8

Questo lotto è costituito dal posto auto scoperto, di cui al punto H) della premessa, rappresentato nel N.C.E.U. del comune di Pisa al foglio 104 part. 8 sub 153 cat. C/6.

Atti relativi al ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Il bene è di piena proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota indivisa di 1/2, e pervenne loro dalla società [REDACTED] con atto di compravendita rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 12/12/2007, rep. n° 31575, trascritto a Pisa il 4/1/2008 al n° part. 237 (Allegato 4), con il quale la sig.ra [REDACTED] acquistava il bene in regime di comunione dei beni con il marito [REDACTED] (si tratta dello stesso atto del precedente Lotto 7)

Atti precedenti il ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Stesso atto del precedente Lotto 7.

Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene

Dalla Visura storica per immobile del Catasto Terreni (Allegato 24) e del Catasto Urbano (Allegati 26-29) risultano le seguenti variazioni:

a) Variazioni nel Catasto Terreni.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 2/3/1977 esisteva la part. 8 del foglio 104 di mq 25620, classificata come "ente urbano".
- Con Riordino fondiario n. 61.1/1999 del 30/4/1999 la part. 8 variava la superficie in mq 26418.
- Con tipo mappale n. 111413.1/2004 del 5/7/2004 la part. 8 di mq 26418 passava al Catasto Urbano.

b) Variazioni nel Catasto Urbano.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 30/6/1987 esisteva la part. 8 graffata alla part. 54 del foglio 104.
- Con frazionamento ed ampliamento n. 2029.1/1988 del 16/12/1988 veniva generata la part. 8 sub 1 graffata alla part. 54.
- Con frazionamento per trasferimento di diritti n. 3654.1/2002 del 28/6/2002 veniva generata la part. 8 sub 4.
- Con divisione n. 9650.1/2003 del 23/12/2003 e con ultimazione di fabbricato urbano n. 22564.1/2004 del 2/4/2004 veniva generata l'attuale part. 8 sub 153.

Lotto 9

Questo lotto è costituito dal posto auto scoperto, di cui al punto I) della premessa, rappresentato nel N.C.E.U. del comune di Pisa al foglio 104 part. 8 sub 154 cat. C/6.

Atti relativi al ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Il bene è di piena proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota indivisa di 1/2, e pervenne loro dalla società [REDACTED] con atto di compravendita rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 12/12/2007, rep. n° 31575, trascritto a Pisa il 4/1/2008 al n° part. 234 (Allegato 4), con il quale il sig. [REDACTED] acquistava il bene in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED] (si tratta dello stesso atto dei precedenti Lotti 7 - 8).

Atti precedenti il ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Stesso atto dei precedenti Lotti 7 - 8.

Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene

Dalla Visura storica per immobile del Catasto Terreni (Allegato 24) e del Catasto Urbano (Allegati 27-29) risultano le seguenti variazioni:

a) Variazioni nel Catasto Terreni.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 2/3/1977 esisteva la part. 8 del foglio 104 di mq 25620, classificata come "ente urbano".
- Con Riordino fondiario n. 61.1/1999 del 30/4/1999 la part. 8 variava la superficie in mq 26418.
- Con tipo mappale n. 111413.1/2004 del 5/7/2004 la part. 8 di mq 26418 passava al Catasto Urbano.

b) Variazioni nel Catasto Urbano.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 30/6/1987 esisteva la part. 8 graffata alla part. 54 del foglio 104.
- Con frazionamento ed ampliamento n. 2029.1/1988 del 16/12/1988 veniva generata la part. 8 sub 1 graffata alla part. 54.
- Con frazionamento per trasferimento di diritti n. 3654.1/2002 del 28/6/2002 veniva generata la part. 8 sub 4.
- Con divisione n. 9650.1/2003 del 23/12/2003 e con ultimazione di fabbricato urbano n. 22564.1/2004 del 2/4/2004 veniva generata l'attuale part. 8 sub 154.

Lotto 10

Questo lotto è costituito dal posto auto scoperto, di cui al punto J) della premessa, rappresentato nel N.C.E.U. del comune di Pisa al foglio 104 part. 8 sub 156 cat. C/6.

Atti relativi al ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Il bene è di piena proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

ciascuno per la quota indivisa di 1/2, e pervenne loro dalla società [REDACTED] con atto di compravendita rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 12/12/2007, rep. n° 31575, trascritto a Pisa il 4/1/2008 al n° part. 234 (Allegato 4), con il quale il sig. [REDACTED] acquistava il bene in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED] (si tratta dello stesso atto dei precedenti Lotti 7 – 8 – 9).

Atti precedenti il ventennio anteriore alla presentazione del concordato

- Stesso atto dei precedenti Lotti 7 – 8 – 9).

Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene

Dalla Visura storica per immobile del Catasto Terreni (Allegato 24) e del Catasto Urbano (Allegati 28-29) risultano le seguenti variazioni:

a) Variazioni nel Catasto Terreni.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 2/3/1977 esisteva la part. 8 del foglio 104 di mq 25620, classificata come "ente urbano".
- Con Riordino fondiario n. 61.1/1999 del 30/4/1999 la part. 8 variava la superficie in mq 26418.
- Con tipo mappale n. 111413.1/2004 del 5/7/2004 la part. 8 di mq 26418 passava al Catasto Urbano.

b) Variazioni nel Catasto Urbano.

- Inizialmente nell'impianto meccanografico del 30/6/1987 esisteva la part. 8 graffata alla part. 54 del foglio 104.
- Con frazionamento ed ampliamento n. 2029.1/1988 del 16/12/1988 veniva generata la part. 8 sub 1 graffata alla part. 54.
- Con frazionamento per trasferimento di diritti n. 3654.1/2002 del 28/6/2002 veniva generata la part. 8 sub 4.

- Con divisione n. 9650.1/2003 del 23/12/2003 e con ultimazione di fabbricato urbano n. 22564.1/2004 del 2/4/2004 veniva generata l'attuale part. 8 sub 156.

**Lotto 11**

Questo lotto è costituito dall'appezzamento di terreno agricolo, di cui al punto K) della premessa, rappresentato nel N.C.T. del comune di S. Giuliano Terme al foglio 65 part. 99, qualità "prato".

L'atto di provenienza del bene è precedente il ventennio anteriore alla presentazione del concordato:

- Il bene è di piena proprietà del sig. [REDACTED] e gli pervenne dal sig. [REDACTED] con atto di compravendita rogato notaio Guglielmo Gambini di Pisa in data 8/11/1967, rep. n° 46942, trascritto a Pisa il 23/11/1967 al Vol. 97 n° part. 7336 (Allegato 5).

**Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene**

- Dalla Visura storica per immobile del Catasto Terreni (Allegato 30) risulta che la particella non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 2/3/1977.

**Lotto 12**

Questo lotto è costituito dall'appezzamento di terreno agricolo, di cui al punto L) della premessa, rappresentato nel N.C.T. del comune di S. Giuliano Terme al foglio 65 part. 101, qualità "prato".

L'atto di provenienza del bene è precedente il ventennio anteriore alla presentazione del concordato (si tratta dello stesso atto del Lotto 11):

- Il bene è di piena proprietà del sig. [REDACTED] e gli pervenne dal sig. [REDACTED] con atto di compravendita rogato

notaio Guglielmo Gambini di Pisa in data 8/11/1967, rep. n° 46942,  
trascritto a Pisa il 23/11/1967 al Vol. 97 n° part. 7336 (Allegato 5).

Precisazione riguardo alle variazioni catastali del bene

- Dalla Visura storica per immobile del Catasto Terreni (Allegato 31) risulta che la particella non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 2/3/1977.

**2) “Descriva il/i bene/i, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi necessari per l'eventuale alienazione degli immobili; allegghi inoltre l'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

- **Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive.”**

Lotto 1

Fabbricato artigianale, in parte su due piani, circondato da resede esclusivo su tre lati, sito in Pisa, loc. Ospedaletto, via Ulisse Aldrovandi n° 20, costituito da un appartamento di civile abitazione al piano terra e da uffici al piano primo ubicati nella zona lato strada, da un porticato e da uffici al piano primo posti nella zona retrostante e da tre locali destinati a magazzino al piano terra, dei quali due di grandi dimensioni ed uno di dimensioni minori, oltre servizi accessibili da uno dei magazzini.

E' rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 83 part. 262 sub 4, Z.C. 1, cat. A/2, classe 1, vani 5,5 R.C. Euro 511,29 (l'appartamento), part. 262 sub 5. Z.C. 1, cat. D/7, R.C. Euro 11.065,00 (i magazzini e gli uffici) e part. 262 sub 6 “Bene comune non censibile” (il resede).

Per i dati sopra esposti si rimanda alle Visure per immobile – Allegati 46-47-48).

Confini: via U. Aldrovandi, [REDACTED] (part. 473), [REDACTED] (part. 521), [REDACTED] (part. 340), salvo altri.

Superfici

La superficie dei magazzini e servizi al piano terra, al lordo dei muri interni ed esterni, è pari a circa mq 940; la superficie lorda dell'appartamento al piano terra è pari a circa mq 110; la superficie lorda degli uffici al piano primo, compresa l'area occupata dai due vani scala, è pari a mq 435.

Inoltre il bene presenta un porticato di circa mq 230 e ad esso è annesso un resede esclusivo di circa mq 1.290.

Servitù

Dagli atti di provenienza non risultano servitù attive o passive.

Occupazione del bene.

Premesso che il fabbricato risulta diviso da un muro interno in due parti quasi del tutto indipendenti, esistendo solo una porta di comunicazione tra di esse (vedi planimetrie catastali – Allegati 69 e 70), esso è parzialmente locato come segue:

- a) Gli uffici al piano primo lato via Aldrovandi, accessibili attraverso passo pedonale e vano scala a comune con la ditta conduttrice del contratto di cui al punto b), sono stati concessi in locazione dalla società [REDACTED] a "[REDACTED]" con "Contratto ad uso diverso" in data 29/7/2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 26/8/2011 al n° 5694 Serie III; il contratto prevede la durata di anni 6 dal 1/8/2011 al 30/7/2017 e rinnovo per un uguale periodo, salvo disdetta della parte locatrice o recessione della parte conduttrice; il canone annuo è stabilito in Euro 7.200,00 + IVA, da aggiornarsi con cadenza biennale in

relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Per tutti i dettagli si rimanda al Contratto (Allegato 40).

Tale canone fu ridotto a partire dall'aprile 2013 e tale riduzione continua ad essere vigente; al momento il canone ridotto è pari a Euro 429,76 + IVA mensili (importo fornito dai sigg. [REDACTED]), pari quindi a Euro 5.157,12 + IVA annue.

- b) Il magazzino lato via Aldrovandi insieme a porzione del resede adibita a passo carrabile d'accesso ed altra porzione adibita a giardino (entrambe lato via Aldrovandi) e l'appartamento al piano terra, accessibile attraverso passo pedonale e vano scala a comune con la ditta conduttrice del contratto di cui al punto a), sono stati concessi in locazione dalla società [REDACTED] alla "[REDACTED]" con "Contratto di locazione per uso promiscuo con prevalenza dell'uso artigianale" in data 1/10/2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 9/10/2012 al n° 6672 Serie III; il contratto prevede la durata di anni 6 dal 1/10/2012 al 30/9/2018 e rinnovo per un uguale periodo in caso di mancata disdetta della parte locatrice o recessione della parte conduttrice; il canone annuo è stabilito in Euro 20.400,00 + IVA da aggiornarsi annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (i sigg. [REDACTED] hanno dichiarato che l'aggiornamento del canone finora non è stato applicato). Per tutti i dettagli si rimanda al Contratto (Allegato 41).

- c) I due magazzini situati nella parte posteriore del fabbricato rispetto alla via Aldrovandi, il porticato, i soprastanti uffici e la restante parte del resede non interessata dalle precedenti locazioni sono a disposizione della

proprietà.

#### Lotto 2

Fabbricato artigianale in parte su due piani, contornato da resede esclusivo su tre lati, sito in Pisa, loc. Montacchiello, via Enrica Calabresi snc, costituito da uffici al piano terra e primo ubicati nella zona lato strada e da un vasto locale destinato ad attività artigianale al piano terra, dotato di servizi.

E' rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 103 part. 386 sub 2, Z.C. 1, cat. D/8, R.C. Euro 7.050,00.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 49).

Confini: via E. Calabresi, proprietà [REDACTED] ed altri, proprietà [REDACTED], salvo altri.

#### Superfici

La superficie del locale e servizi al piano terra, al lordo dei muri interni ed esterni, è pari a circa mq 580; la superficie lorda degli uffici al piano terra e primo, compresa l'area occupata dal vano scala, è pari a mq 165.

Inoltre al bene è annesso un resede esclusivo di circa mq 740.

#### Servitù

Trattandosi di bene in "leasing" il sottoscritto non ha effettuato ricerche sugli atti di provenienza e pertanto non è in grado di dichiarare l'esistenza o meno di servitù.

#### Occupazione del bene.

L'immobile è stato concesso in locazione dalla società [REDACTED] alla società "[REDACTED]" con "Contratto ad uso diverso" in data 26/9/2006, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 13/12/2006 al n° 6820 Serie III; il contratto prevede la durata di anni 6 dal 1/10/2006 al

30/9/2012 e rinnovo per un uguale periodo, salvo disdetta della parte locatrice o recessione della parte conduttrice; il canone annuo è stabilito in Euro 42.000,00 + IVA, da aggiornarsi annualmente in relazione alla variazione dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo; questo contratto è stato rinnovato per ulteriori anni 6 (quindi con scadenza 30/9/2018) ed il canone attuale annuo è € 42.672,00 + IVA (importo fornito dai sigg. [REDACTED]).

Per i dettagli si rimanda al Contratto (Allegato 42).

I sigg. [REDACTED] hanno inoltre dichiarato che la ragione sociale della società "[REDACTED]" è variata nella attuale "[REDACTED]" senza alcuna modifica del contratto di locazione.

#### Lotto 3

Appartamento di civile abitazione, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Marsala n° 25, al piano primo, di vani quattro ed accessori, oltre due balconi e terrazza, rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 49 part. 503 sub 6, Z.C. 1, cat. A/2, classe 3, vani 5,5 R.C. Euro 927,43.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 50).

Dall'Elaborato planimetrico relativo alla part. 503 con Elenco dei subalterni (Allegato 64) risulta l'esistenza delle seguenti parti a comune (beni comuni non censibili): sub 14 (centrale termica) comune ai sub 6-7-9-10; sub 22 (resede) comune ai sub 6-7-9-10-11-17-18-19-21-24 ed al mappale 1008 sub 1.

Confini: proprietà [REDACTED] affaccio su resede comune, affaccio su via Calatafimi, affaccio su striscia di terreno attigua alla via Marsala di proprietà [REDACTED] (part. 1300), salvo altri.

Per l'individuazione della part. 1300 vedi Estratto di mappa (Allegato 35).

#### Superfici

La superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni è pari a circa mq 97, oltre balconi e terrazza per un totale di circa mq 72.

#### Servitù

Dagli atti di provenienza non risultano servitù attive o passive.

#### Occupazione del bene

L'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED] in forza di "Contratto di locazione ad uso abitativo" stipulato con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] in data 29/11/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 30/12/2013 al n° 7933 Serie III. Il contratto prevede altresì la dotazione di un posto macchina in comune nel resede condominiale.

La durata è fissata in anni 4 dal 1/12/2013 al 30/11/2017 e rinnovo per altri quattro anni in caso di mancata disdetta del locatore o recessione del conduttore; il canone annuo è stabilito in Euro 8.400,00 e sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo (i sigg. [REDACTED] hanno dichiarato che l'aggiornamento del canone finora non è stato applicato).

Per tutti i dettagli si rimanda al Contratto (Allegato 43).

#### Lotto 4

Appartamento di civile abitazione, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Marsala n° 25, al piano primo, di vani quattro ed accessori, oltre due balconi ed annesso garage accessibile da via Marsala, rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 49 part. 503 sub 755, Z.C. 1, cat. A/2, classe 3, vani 5,5 R.C. Euro 927,43. (l'appartamento) e part. 503 sub 24, Z.C. 1, cat. C/6, classe 4, mq 18, R.C. Euro 100,40 (il garage).

Per i dati sopra esposti si rimanda alle Visure per immobile - Allegati 51-52).

Dall'Elaborato planimetrico relativo alla part. 503 con Elenco dei subalterni (Allegato 64) risulta l'esistenza delle seguenti parti a comune (beni comuni non censibili): sub 14 (centrale termica) comune ai sub 6-7-9-10; sub 22 (resede) comune ai sub 6-7-9-10-11-17-18-19-21-24 ed al mappale 1008 sub 1.

Confini dell'appartamento: affaccio su resede comune, proprietà [REDACTED] affaccio su striscia di terreno attigua alla via Marsala di proprietà [REDACTED] (part. 1300), salvo altri.

Confini del garage: resede comune, proprietà [REDACTED] su due lati, affaccio su striscia di terreno attigua alla via Marsala di proprietà [REDACTED] (part. 1300), salvo altri.

Per l'individuazione della part. 1300 vedi Estratto di mappa (Allegato 35).

#### Superfici

La superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni è pari a circa mq 100, oltre balconi di circa mq 5; la superficie del locale garage è pari a circa mq 22.

#### Servitù

Dagli atti di provenienza non risultano servitù attive o passive.

Esiste tuttavia il seguente vincolo:

- Con Atto Unilaterale d'Obbligo autenticato dal notaio Pietro Cappelli di Pisa in data 26/6/2014, rep. n. 25038, trascritto a Pisa il 27/6/2014 al n° part. 7053, i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano di vincolare pertinenzialmente il garage all'appartamento.

In base a tale atto il garage non potrà essere ceduto né affittato separatamente dall'appartamento e non potrà essere cambiata la sua destinazione d'uso; inoltre negli atti che dovessero essere stipulati per

l'eventuale locazione o trasferimento di proprietà o di diritto a terzi dovranno essere riportate tutte le clausole del suddetto atto. Per i particolari il sottoscritto rimanda espressamente all'Atto d'Obbligo (Allegato 32).

#### Occupazione dei beni

L'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED] in forza di "Contratto di locazione ad uso abitativo" stipulato con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] in data 1/10/2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 1/10/2012 al n° 6266 Serie III. Il contratto prevede altresì la dotazione di un posto macchina in comune nel resede condominiale.

La durata è fissata in anni 4 dal 01/10/2012 al 30/9/2016 e rinnovo per altri quattro anni in caso di mancata disdetta del locatore o recessione del conduttore; il canone annuo è stabilito in Euro 5.400,00 e sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo (i sigg. [REDACTED] hanno dichiarato che il canone attuale è pari a € 6.000,00).

Per tutti i dettagli si rimanda al Contratto (Allegato 44).

Nota: Il contratto si riferisce al solo appartamento, escludendo l'annesso garage che al momento è libero. Il sottoscritto fa presente che tale circostanza è in contrasto con quanto previsto dall'Atto Unilaterale d'Obbligo, sopra riportato.

#### Lotto 3 e Lotto 4

Nota: Dato che per accedere al garage ed al vano scala comune agli appartamenti occorre attraversare la sopra citata striscia di terreno intestata nel N.C.T. di Pisa a [REDACTED] e [REDACTED] al foglio 49 part. 1300 (vedi Estratto di Mappa – Allegato 35), che in realtà è il marciapiede antistante il fabbricato, sarà forse necessario inserire negli atti di vendita una servitù di

passo a carico della stessa striscia.

Si precisa che tale particella 1300 (già 504/b) pervenne al sig. [REDACTED] dall'Amministrazione Provinciale di Pisa con atto di compravendita rogato dott. Riccardo Rago, Segretario Generale reggente dell'Amministrazione Provinciale di Pisa in data 20/3/1962, trascritto a Pisa il 8/6/1962 al Vol. 1758 n° part. 3437. La suddetta particella è riportata nella Denuncia di successione del sig. [REDACTED], trascritta a Pisa il 22/9/1995 al n° part. 7697 e successiva rettifica in data 13/11/2015 n° part. 11335 (Allegato 2) ed è indicata come *“superficie destinata a marciapiede.”*

#### Lotto 5

Porzione terra-tetto ad uso residenziale, sita in Pisa, fraz. Riglione, via Calatafimi n° 30, al piano terra e primo, costituita da vani cinque ed accessori, oltre retrostante resede esclusivo con locale di sgombero, rappresentata al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 49 part. 800 sub 1 graffata alla part. 800 sub 2, Z.C. 1, cat. A/3, classe 1, vani 6,5 R.C. Euro 399,48.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 53).

Confini: proprietà [REDACTED] via Calatafimi, proprietà [REDACTED] salvo altri.

#### Superfici

La superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni è pari a circa mq 134 (totale dei due piani); la superficie del locale di sgombero è di circa mq 17 e quella del resede di circa mq 70.

#### Servitù

Dagli atti di provenienza non risultano servitù attive o passive.

#### Occupazione del bene

L'appartamento (ammobiliato) con gli annessi è occupato dalla famiglia del sig. [REDACTED] (deceduto) che aveva stipulato "Contratto di locazione ad uso abitativo di tipo transitorio" con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] in data 1/8/2005, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 8/2/2006 al n° 788 Serie III.

La durata era fissata in anni 4 dal 1/1/2006 al 31/12/2010 e rinnovo per altri quattro anni in caso di mancata disdetta del locatore; il canone annuo era stabilito in Euro 600,00 mensili.

Per tutti i dettagli si rimanda al Contratto (Allegato 45).

Il contratto è scaduto ed è in atto un contenzioso legale tra i proprietari e gli occupanti; a seguito di procedimento per intimazione di sfratto il Tribunale di Pisa ha convalidato in data 7/10/2014, proc. 5000/14 R.G.C., cron. 16528/14, lo sfratto per morosità con formula esecutiva e fissato per il rilascio dei beni la data del 28/2/2015.

Allo stato attuale il bene è sempre occupato dalla famiglia [REDACTED] e lo sfratto è stato differito al 31/12/2015 in cambio di un contributo erogato ai proprietari dal Comune di Pisa come "contributo nazionale per morosità incolpevole".

Nota: Notizie e dati relativi al contenzioso sono stati forniti al sottoscritto dai proprietari e dall'avvocato che li assiste.

#### Lotto 6

Appartamento di civile abitazione, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Fonda n° 3, al piano terzo, di vani cinque ed accessori, oltre due balconi con annessi, al piano terra, piccola cantina e garage, rappresentato al N.C.E.U. del comune di Pisa nel foglio 49 part. 364 sub 36, Z.C. 1, cat. A/2, classe 2, vani 7, R.C. Euro 876,69 (l'appartamento) e part. 364 sub 5, Z.C. 1, cat. C/6, classe 2, mq 13

R.C. Euro 43,64 (il garage).

Per i dati sopra esposti si rimanda alle Visure per immobile – Allegati 54-55).

Il sottoscritto precisa che le parti comuni citate nell'atto di provenienza (vedi sotto) non sono catastalmente rappresentate.

Confini dell'appartamento: affaccio su resede comune su due lati, proprietà [redacted] e vano scala condominiale, salvo altri.

Confini del ripostiglio: corridoio condominiale, proprietà [redacted] ripostiglio condominiale, salvo altri.

Confini del garage: resede comune, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e [redacted], salvo altri.

#### Superfici

La superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni è pari a circa mq 115, oltre balconi di circa mq 12; la superficie della cantina è di circa mq 2 e quella del locale garage è pari a circa mq 13.

#### Servitù

Nell'atto di provenienza del bene (atto rogato notaio Paolo Siciliani di Lari in data 28/11/1973, rep. n° 45656, trascritto a Pisa il 28/12/1973 al n° part. 9223 è scritto quanto segue:

*“Quanto sopra descritto viene venduto ed accettato in esclusiva proprietà, con la quota di comproprietà in base al valore millesimale delle unità trasferite sulle parti considerate condominiali per legge e consuetudine, in modo particolare sulle fondazioni, sui muri perimetrali e portanti, sulle strutture in c.a., sui solai, sul tetto di copertura, sulle fosse settiche, sugli scarichi, sul loggiato, sul cortile non coperto, sui vani scala e di ingresso, sui vani centrale termica ed autoclave con i relativi impianti e servizi. I rapporti di condominio*

saranno regolati dalla legge.”

“Dichiara il venditore, e la parte acquirente ne prende atto, che il terreno ad uso di cortile condominiale è attraversato, nella parte Nord, da una tubazione per lo scarico delle acque provenienti dal fabbricato già sede della Cooperativa [REDACTED] ed ubicato sul lato opposto della via Fiorentina. La parte acquirente si accolla tale servitù e la relativa spesa per la sua manutenzione, il tutto secondo la quota millesimale della unità trasferita.

Una porzione del cortile non coperto del fabbricato sarà adibita a posti macchina ed ogni quartiere di abitazione avrà diritto ad uno spazio macchina. L'assegnazione del posto macchina da usufruire in permanenza avverrà durante una riunione plenaria di tutti i condomini acquirenti.

E' fatto assoluto divieto di occupare stabilmente, con oggetti e cose personali, il loggiato condominiale; come pure è vietato occupare il cortile condominiale con veicoli di qualsiasi genere o natura.”

“La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e comunione e con ogni servitù attiva e passiva.”

In ogni caso il sottoscritto rimanda espressamente all'atto di provenienza (Allegato 3).

#### Oneri condominiali

A seguito di richiesta circa eventuali situazioni debitorie relative agli immobili di questo lotto, l'amministratore dello stabile, di cui i beni fanno parte, sig.

[REDACTED] – [REDACTED] ha comunicato al sottoscritto che relativamente al periodo 01/01/2015 – 31/12/2015 risultano quote condominiali a debito per la somma di Euro 1.088,08 (vedi prospetto –

Allegato 66).

Occupazione dei beni

I beni sono attualmente liberi.

Lotto 7

Posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex colonia "Principe di Piemonte", sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74, rappresentato nel N.C.E.U. del comune di Pisa al foglio 104 part. 8 sub 152, Z.C. 2, cat. C/6, classe U, mq 13, R.C. Euro 81,24.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 56).

Confini: proprietà [REDACTED], resede comune (part. 8 sub 423), proprietà [REDACTED] salvo altri.

La superficie effettiva del posto auto é pari a mq 12,00 (catastale mq 13).

Lotto 8

Posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex colonia "Principe di Piemonte", sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74, rappresentato nel N.C.E.U. del comune di Pisa al foglio 104 part. 8 sub 153, Z.C. 2, cat. C/6, classe U, mq 13, R.C. Euro 81,24.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 57).

Confini: proprietà [REDACTED] resede comune (part. 8 sub 423), proprietà [REDACTED] salvo altri.

La superficie effettiva del posto auto é pari a mq 12,00 (catastale mq 13).

Lotto 9

Posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex colonia "Principe di Piemonte", sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74, rappresentato nel N.C.E.U. del comune di Pisa al foglio 104 part. 8 sub

154, Z.C. 2, cat. C/6, classe U, mq 13, R.C. Euro 81,24.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 58).

Confini: proprietà [redacted] resede comune (part. 8 sub 423), proprietà [redacted] salvo altri.

La superficie effettiva del posto auto é pari a mq 12,00 (catastale mq 13).

Lotto 10

Posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex colonia “Principe di Piemonte”, sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74, rappresentato nel N.C.E.U. del comune di Pisa al foglio 104 part. 8 sub 156, Z.C. 2, cat. C/6, classe U, mq 13, R.C. Euro 81,24.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 59).

Confini: proprietà [redacted] resede comune (part. 8 sub 423), proprietà, [redacted] e [redacted], salvo altri.

La superficie effettiva del posto auto é pari a mq 12,00 (catastale mq 13).

Lotto 7 – Lotto 8 – Lotto 9 – Lotto 10

Oneri condominiali

A seguito di richiesta circa eventuali situazioni debitorie relative agli immobili di questi lotti, l'amministratrice del complesso edilizio, di cui i beni fanno parte, sig.ra [redacted], ha comunicato al sottoscritto che alla data del 18/11/2015 risultano i seguenti debiti totali (vedi e-mail – Allegato 67):

Lotto 7: € 621,04 - Lotto 8: € 354,08 - Lotto 9: € 574,01 - Lotto 10: € 354,08

Occupazione dei beni

Il beni sono a disposizione dei rispettivi proprietari.

Servitù

I lotti sono interessati dalle servitù attive e passive elencate nell'Articolo 1 alla voce "Disposizioni comuni a tutte le vendite" e dalle clausole descritte nell'Articolo 3 dell'atto di provenienza (atto rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 12/12/2007, rep. n° 31575, trascritto a Pisa il 4/1/2008 ai n° part. 233 – 234 – 235 – 236 – 237), cui si fa espresso riferimento.

**Lotto 11**

Appezamento di terreno agricolo, interamente pianeggiante ed avente forma di parallelogramma, sito in comune di S. Giuliano Terme, fraz. S. Martino Ulmiano, cui si accede dalla via Lenin tramite la via comunale delle Prata e diritto di passo su terreni limitrofi, rappresentato nel N.C.T. del comune di S. Giuliano Terme al foglio 65 part. 99, qualità "prato", classe 1, mq 1290, R.D. Euro 6,66 R.A. Euro 4,00.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 60).

Confini: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri.

La superficie del terreno è pari a mq 1.290 catastali.

**Servitù**

Nell'atto di provenienza del bene (atto rogato notaio Guglielmo Gambini di Pisa in data 8/11/1967, rep. n° 46942, trascritto a Pisa il 23/11/1967 al Vol. 97 n° part. 7336) è scritto quanto segue:

*"Lungo i lati Nord ed Est della porzione suddetta, una striscia di terreno della larghezza di ml. tre (m. 3), unitamente ad altra striscia di uguale larghezza del terreno rimanente al Venditore, è vincolata a strada per accedere dalla Via Comunale delle Prata a pedone e con qualsiasi mezzo, al terreno venduto in questo atto, nonché al rimanente terreno del Venditore ed ai terreni dei suoi*

*aventi causa rimanendo quindi le suddette strisce assoggettate a reciproca servitù di passo a favore dei terreni medesimi e delle costruzioni che ivi potranno sorgere.”*

Nello stesso atto è anche scritto:

*“Per l’accesso dalla Via delle Prata fino a raggiungere gli appezzamenti di terreno venduti in questo atto il Venditore per i propri tratti di terreno facenti parte delle strade, costituisce sopra i tratti stessi, servitù di passo a pedone e con qualsiasi mezzo a favore dei terreni venduti come più sopra specificato, per i tratti interessanti i terreni venduti nel presente atto ed a loro volta i Compratori costituiscono identica servitù a favore della rimanente proprietà del sig. [REDACTED] sui tratti di strada incorporati nel terreno acquistato come già più sopra riportato. Per i tratti di strada facenti parte di terreni già alienati le Parti fanno riferimento alle servitù di passo costituite sui tratti stessi nei rispettivi atti di compra vendita.*

*Le spese di manutenzione delle strade faranno carico ai frontisti in proporzione della lunghezza del fronte.”*

ed ancora:

*“I suddescritti beni si trasferiscono nei rispettivi Acquirenti e loro aventi causa nello stato e condizioni in cui sono stati posseduti dal Venditore, con i relativi annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, con piena cessione di diritti e ragioni da parte del Sig. Venditore”*

In ogni caso, per tutti i particolari, si fa espresso riferimento al suddetto atto di provenienza.

Occupazione del bene

Il bene è a disposizione del proprietario.

Lotto 12

Appezamento di terreno agricolo, interamente pianeggiate ed avente forma di parallelogramma, sito in comune di S. Giuliano Terme, fraz. S. Martino Ulmiano (in prossimità del bene di cui al Lotto 11), cui si accede dalla via Lenin tramite la via comunale delle Prata e diritto di passo su terreni limitrofi, rappresentato nel N.C.T. del comune di S. Giuliano Terme al foglio 65 part. 101, qualità "prato", classe 1, mq 1280, R.D. Euro 6,61 R.A. Euro 3,97.

Per i dati sopra esposti si rimanda alla Visura per immobile – Allegato 61).

Confini: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri.

La superficie del terreno è pari a mq 1.280 catastali.

Servitù

Nell'atto di provenienza del bene (atto rogato notaio Guglielmo Gambini di Pisa in data 8/11/1967, rep. n° 46942, trascritto a Pisa il 23/11/1967 al Vol. 97 n° part. 7336) è scritto quanto segue:

*"Lungo il lato Nord del terreno venduto una striscia di terreno della larghezza di ml. tre unitamente ad altra striscia di uguale larghezza del terreno rimanente al Venditore, è vincolata a strada per accedere dalla Via Comunale delle Prata a pedone e con qualsiasi mezzo, al terreno venduto in questo atto, nonché al rimanente terreno del Venditore ed ai terreni dei suoi aventi causa, rimanendo quindi le suddette strisce assoggettate a reciproca servitù di passo a favore dei terreni medesimi e delle costruzioni che potranno sorgervi."*

Nello stesso atto è anche scritto:

*"Per l'accesso dalla Via delle Prata fino a raggiungere gli appezzamenti di terreno venduti in questo atto il Venditore per i propri tratti di terreno facenti*

parte delle strade, costituisce sopra i tratti stessi, servitù di passo a pedone e con qualsiasi mezzo a favore dei terreni venduti come più sopra specificato, per i tratti interessanti i terreni venduti nel presente atto ed a loro volta i Compratori costituiscono identica servitù a favore della rimanente proprietà del sig. Venditore sui tratti di strada incorporati nel terreno acquistato come già più sopra riportato. Per i tratti di strada facenti parte di terreni già alienati le Parti fanno riferimento alle servitù di passo costituite sui tratti stessi nei rispettivi atti di compra vendita.

*Le spese di manutenzione delle strade faranno carico ai frontisti in proporzione della lunghezza del fronte.”*

ed ancora:

*“I suddescritti beni si trasferiscono nei rispettivi Acquirenti e loro aventi causa nello stato e condizioni in cui sono stati posseduti dal Venditore, con i relativi annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, con piena cessione di diritti e ragioni da parte del Sig. Venditore”*

#### Occupazione del bene

Il bene è a disposizione del proprietario.

**3) “Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti)”**

#### Tutti i Lotti

Presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare – di Pisa, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 1/8/2001 n° part. 2716 a favore della Cassa di Risparmio di Pisa s.p.a. con sede in Pisa e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di Concessione a garanzia di

mutuo con atto rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 30/7/2001. L'ipoteca grava, insieme ad altro bene, sulla part. 8 sub 1 graffata alla part. 54 foglio 104 nel N.C.E.U. di Pisa, da cui sono derivate le part. 8 sub 152, 8 sub 153, 8 sub 154, 8 sub 156 (rispettivamente **Lotto 7 - Lotto 8 - Lotto 9 - Lotto 10**) ed ammonta a Lire 18.200.000.000 di cui Euro 9.100.000.000 per capitale con durata di anni 10.

Alla suddetta iscrizione è allegata la seguente annotazione:

- Annotazione in data 20/1/2005 n° part. 387 “Restrizione di beni” con atto rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 28/5/2004, con la quale furono liberate dall'ipoteca le part. 8 sub 152, 8 sub 153, 8 sub 154, 8 sub 156 foglio 104 nel N.C.E.U. di Pisa (rispettivamente **Lotto 7 - Lotto 8 - Lotto 9 - Lotto 10**).

Pertanto l'iscrizione ipotecaria n° 2716/2005 non grava più sui Lotti n° 7 - n° 8 – n° 9 – n° 10.

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 27/10/2008 n° part. 4677 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a. con sede in Lucca e contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di Concessione a garanzia di mutuo con atto rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 24/10/2008. L'ipoteca grava sulle part. 262 sub 3, sub 4 e sub 1 (le part. 262 sub 3 e sub 1 sono variate nelle attuali part. 262 sub 5 e sub 6) foglio 83 del N.C.E.U. di Pisa (**Lotto 1**) ed ammonta a Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale con durata di anni 15.

Alla suddetta iscrizione è allegata la seguente annotazione:

- Annotazione in data 6/12/2013 n° part. 2529 “800 - Accordo per la sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate

dei finanziamenti” con atto rogato notaio Roberto Romoli di S. Giuliano Terme in data 12/11/2013, con la quale la durata complessiva del finanziamento fu prorogata di 12 mesi.

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 5/8/2011 n° part. 3002 a favore della Banca di Cascina – Credito cooperativo – Società cooperativa con sede in Cascina e contro la [REDACTED], con sede in [REDACTED], in forza di Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 4/8/2011. L’ipoteca grava sulle part. 262 sub 4, sub 5 e sub 6 foglio 83 del N.C.E.U. di Pisa (**Lotto 1**) ed ammonta a Euro 600.000,00 di cui Euro 300.000,00 per capitale con durata di anni 10.
- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 2/11/2011 n° part. 3750 a favore della Banca Popolare di Lajatico s.c.p.a. con sede in Lajatico e contro [REDACTED] Impianti s.r.l non datore di ipoteca e [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2, terzi datori di ipoteca, in forza di Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto rogato notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 27/10/2011. L’ipoteca grava sulle part. 364 sub 29, sub 19 (successivamente fuse nella attuale part. 262 sub 36) e sub 5 foglio 49 (**Lotto 6**), ed ammonta a Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale con durata di anni 6 e mesi 2.
- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 18/4/2014 n° part. 838 a favore della Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo s.c.p.a. con sede in Pisa, elettivamente domiciliata in Pisa, lungarno Pacinotti 8, e contro [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2, in forza di Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto rogato notaio Roberto Romoli di S. Giuliano Terme in data 15/4/2014. L’ipoteca grava sulla part.

800 sub 1 graffata alla part. 800 sub 2 (**Lotto 5**) ed ammonta a Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale con durata di anni 12.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 12/5/2014 n° part. 993, in forza di Decreto Ingiuntivo n° 8612 emesso dal Tribunale di Pisa in data 12/5/2014, a favore di Banca di Cascina Credito Cooperativo s.c.a.r.l. con sede in Cascina, elettivamente domiciliata in Pisa, via Oberdan 29, e contro [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2, relativamente alle part. 364 sub 29, sub 19 (successivamente fuse nella attuale part. 262 sub 36) e sub 5 foglio 49 (**Lotto 6**), alla part. 503 sub 6 (**Lotto 3**), alle part. 503 sub 7 e sub 24 (**Lotto 4**) e alla part. 800 sub 1 graffata alla part. 800 sub 2 (**Lotto 5**) del N.C.E.U. di Pisa; contro [REDACTED] per la quota di 1/1, relativamente alla part. 8 sub 154 ed alla part. 8 sub 156 del foglio 104 nel N.C.E.U. di Pisa (**Lotto 9** e **Lotto 10**) e per la quota di 1/1, relativamente alla part. 99 del foglio 65 nel N.C.T. di S. Giuliano Terme (**Lotto 11**); contro [REDACTED], per la quota di 1/1, relativamente alla part. 101 del foglio 65 nel N.C.T. di S. Giuliano Terme (**Lotto 12**).

Nota: La quota di proprietà di [REDACTED] relativa alla part. 8 sub 154 ed alla part. 8 sub 156 (Beni n° 9 e n° 10) è errata; la quota esatta è 1/2, avendone fatto acquisto in comunione dei beni.

L'ipoteca ammonta a Euro 580.000,00 di cui Euro 471.074,45 per capitale.

Alla suddetta iscrizione è allegata la seguente annotazione:

- Annotazione in data 7/10/2014 n° part. 1717 "Restrizione di beni" con atto rogato notaio Roberto Romoli di S. Giuliano Terme in data 9/9/2013, con la quale furono liberate dall'ipoteca le part. 364 sub 29, sub 19 e sub 5 foglio 49 del N.C.E.U. di Pisa (**Lotto 6**).

Pertanto l'iscrizione ipotecaria n° 993/2014 non grava più sul Lotto 6.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 1/9/2014 n° part. 1955, in forza di Decreto Ingiuntivo n° 1776/14 emesso dal Tribunale di Pisa in data 26/8/2014, a favore di Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo con sede in Pisa e contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] relativamente alle part. 262 sub 4, sub 5 e sub 6 foglio 83 del N.C.E.U. di Pisa (**Lotto 1**); contro [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2, relativamente alle part. 364 sub 29, sub 19 (successivamente fuse nella attuale part. 262 sub 36) e sub 5 foglio 49 (**Lotto 6**), alla part. 503 sub 6 (**Lotto 3**), alle part. 503 sub 7 e sub 24 (**Lotto 4**) e alla part. 800 sub 1 graffata alla part. 800 sub 2 (**Lotto 5**) del N.C.E.U. di Pisa; contro [REDACTED] per la quota di 1/2, relativamente alla part. 8 sub 154 ed alla part. 8 sub 156 del foglio 104 nel N.C.E.U. di Pisa (**Lotto 9 e Lotto 10**) e per la quota di 1/1, relativamente alla part. 99 del foglio 65 nel N.C.T. di S. Giuliano Terme (**Lotto 11**); contro [REDACTED] per la quota di 1/1, relativamente alla part. 101 del foglio 65 nel N.C.T. di S. Giuliano Terme (**Lotto 12**).

L'ipoteca ammonta a Euro 300.000,00 di cui Euro 203.041,74 per capitale.

Alla suddetta iscrizione è allegata la seguente annotazione:

- Annotazione in data 1/10/2014 n° part. 1695 "Restrizione di beni" con scrittura privata autenticata dal notaio Claudio Calderoni di Pisa in data 26/9/2014, con la quale furono liberate dall'ipoteca le part. 364 sub 36 (derivata dalla fusione delle part. 364 sub 29 e sub 19) e sub 5 foglio 49 del N.C.E.U. di Pisa (**Lotto 6**).

Pertanto l'iscrizione ipotecaria n° 1955/2014 non grava più sul Lotto 6.

Schema riassuntivo delle formalità

| Note                        | A favore                                                                                    | Contro                                                                          | Lotti             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Iscrizione n°<br>2716/2001  | Cassa di Risparmio di<br>Pisa s.p.a.                                                        | [REDACTED]                                                                      | 7 – 8 – 9<br>- 10 |
| Annotazione<br>n° 3877/2005 | “Restrizione di beni”                                                                       |                                                                                 | 7 – 8 – 9<br>- 10 |
| Iscrizione n°<br>4677/2008  | Cassa di Risparmio di<br>Lucca Pisa Livorno s.p.a.                                          | Mori Impianti s.r.l.                                                            | 1                 |
| Annotazione<br>n° 2529/2013 | “Sospensione temporanea del pagamento della<br>quota capitale delle rate dei finanziamenti” |                                                                                 | 1                 |
| Iscrizione n°<br>3002/2011  | Banca di Cascina Credito<br>Cooperativo società<br>cooperativa                              | [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                        | 1                 |
| Iscrizione n°<br>3750/2011  | Banca Popolare di<br>Lajatico s.c.p.a.                                                      | Mori Impianti s.r.l.<br>(non datore)<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] (terzi datori) | 6                 |
| Iscrizione n°<br>838/2014   | Banca di Pisa e<br>Fornacette Credito<br>Cooperativo s.c.p.a.                               | [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                        | 5                 |
| Iscrizione n°<br>993/2014   | Banca di Cascina Credito<br>Cooperativo s.c.a.r.l.                                          | [REDACTED]                                                                      | 3 – 4             |
|                             |                                                                                             | [REDACTED]                                                                      | - 5 – 6           |
|                             |                                                                                             | [REDACTED]                                                                      | 9 – 10 –<br>11    |
|                             |                                                                                             | [REDACTED]                                                                      | 12                |
| Annotazione<br>n° 1717/2014 | “Restrizione di beni”                                                                       |                                                                                 | 6                 |
| Iscrizione n°<br>1955/2014  | Banca di Pisa e<br>Fornacette Credito<br>Cooperativo s.c.p.a.                               | [REDACTED]                                                                      | 1                 |
|                             |                                                                                             | [REDACTED]                                                                      | 3 – 4             |
|                             |                                                                                             | [REDACTED]                                                                      | - 5 – 6           |

|                             |                       |                      |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
|                             |                       | 9 – 10 –<br>11<br>12 |
| Annotazione<br>n° 1695/2014 | “Restrizione di beni” | 6                    |

Per completezza di informazione il sottoscritto fa presente che oltre alle formalità sopra elencate risultano anche le seguenti iscrizioni anteriori al ventennio e quindi inefficaci:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 18/4/1989 n° part. 856 per Lire 240.000.000 a favore della Cassa di Risparmio di Pisa e contro [REDACTED] in relazione ad erogazione di mutuo, gravante su fabbricato industriale in via Aldrovandi, Ospedaletto, ancora in costruzione.
- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 8/6/1990 n° part. 1265 per Lire 550.000.000 a favore della Cassa di Risparmio di Pisa e contro [REDACTED] e [REDACTED], terzi datori di ipoteca, in relazione ad erogazione di mutuo, gravante su fabbricato industriale in via Aldrovandi, Ospedaletto, ancora in costruzione e su altro bene.
- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 8/6/1990 n° part. 1266 per Lire 187.500.000 a favore della Cassa di Risparmio di Pisa e contro [REDACTED] e [REDACTED] terzi datori di ipoteca, in relazione ad erogazione di mutuo, gravante su fabbricato industriale in via Aldrovandi, Ospedaletto, ancora in costruzione e su altro bene.

4) “Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché

**L'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.**

**Lotto 1**

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pisa risulta quanto segue:

- Concessione Edilizia n° 222, prot. gen.n° 6510, rilasciata in data 11/9/1984 al sig. [REDACTED] e relativa alla *"costruzione capannone artigianale"* in Ospedaletto, via Aldrovandi.
- Concessione Edilizia n° 10, prot. gen. n° 21009, rilasciata in data 3/2/1989 alla [REDACTED] e relativa alla *"costruzione capannone artigianale con annessa abitazione – Variante alla Concessione Edilizia N° 222 del 11/09/1984"* in Ospedaletto, via Aldrovandi e successiva Variante prot. n° 14186/1132 in data 8/6/1990.
- Abitabilità n° 23/90 rilasciata in data 12/7/1990 relativa alla Concessione n° 222/1984 e successive varianti.
- D.I.A. n° 1970 in data 6/6/2007 a nome Mori Impianti s.r.l. relativa all'ampliamento del fabbricato artigianale sito in Pisa, loc. Ospedaletto, via Aldrovandi n° 20.
- Fine Lavori n° 2601 in data 18/6/2010, relativa alla D.I.A. n° 1970/2007.
- Agibilità in data 14/9/2010, pratica n°151, relativa alla D.I.A. n° 1970/2007.

Considerazioni circa la conformità edilizia del bene e la sanabilità degli abusi.

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha confrontato lo stato attuale con i

disegni allegati ai titoli abilitativi sopra indicati, controllando anche molte delle quote indicate nei disegni.

Dalle verifiche è emerso quanto segue:

- a) Nell'appartamento al piano terra la porta del ripostiglio è in posizione lievemente diversa; il tramezzo che divide la cucina dal soggiorno non esiste; è stata realizzata una porta di collegamento tra l'ingresso ed il retrostante magazzino.
- b) Alcune misure interne ed altezze nei locali destinati a magazzino presentano differenze di alcuni centimetri (comunque inferiori a 10 cm).
- c) Il magazzino anteriore (rispetto a via Aldrovandi) è collegato al fabbricato adiacente (di altra proprietà) attraverso un passaggio realizzato demolendo porzione del muro divisorio.
- d) Nello stesso magazzino di cui al punto c) è presente un grosso soppalco con struttura metallica fissato al pavimento industriale.
- e) Negli uffici posteriori (rispetto a via Aldrovandi) i vani-porta di collegamento della sala progetti con l'archivio e con il disimpegno sono dotati di serramenti, che non risultano dai disegni di progetto.
- f) Nei prospetti ci sono lievi differenze (una inferriata in più ed alcune maggiori separazioni in metallo tra gli infissi).
- g) Nel zona di resede posta a nord-ovest l'area destinata a verde è ridotta di circa cm 125 a favore dell'area pavimentata in cemento.

Il sottoscritto ritiene che le difformità di cui ai punto a), b), e), f) siano sanabili con la presentazione di una opportuna pratica edilizia, mentre gli abusi di cui ai punti c) e g) non possano essere sanati ed occorra ripristinare lo stato di progetto, ricostruendo il muro divisorio, demolendo una striscia della

pavimentazione e sostituendola con area a verde.

Per quanto riguarda il soppalco di cui al punto d) i sigg. [REDACTED] hanno dichiarato che è stato realizzato a cura e spese dell'affittuario '[REDACTED]' [REDACTED] senza il preventivo consenso del locatore (che tuttavia è previsto dal contratto d'affitto – Allegato 41) e quindi non si ritengono responsabili dell'abuso. Pertanto, in caso di vendita del fabbricato, occorrerà che l'affittuario liberi il magazzino dalla suddetta struttura, a meno che esso non interessi all'acquirente, che in tal caso dovrà sobbarcarsi l'onere della sua regolarizzazione.

In ogni caso si ricorda che l'acquirente, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge n° 47/85 ed al D.P.R. n° 380/2001.

#### Considerazioni circa la conformità delle planimetrie catastali

In relazione alla sanatoria edilizia, occorrerà presentare n° 2 nuove planimetrie per aggiornare allo stato di fatto quelle che attualmente rappresentano il fabbricato.

Il costo da sostenere per la pratica edilizia e catastale e per il ripristino del muro divisorio e dell'area verde può essere valutato intorno ai 12.000,00 Euro.

Per quanto riguarda l'abuso di cui al punto d) il sottoscritto non formula ipotesi di costo, data l'incertezza della situazione.

#### Lotto 2

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pisa risulta quanto segue:

- Concessione Edilizia n° 289, rilasciata in data 18/12/2000 alla Professional Ducato Leasing s.p.a. e relativa alla "costruzione di capannone costituito da due unità immobiliari distinte, ad uso artigianale con annessi uffici su

un terreno distinto al catasto N.C.T. al foglio n. 103 particella n. 99 posto  
a Pisa, loc. Montacchiello.”

- Fine Lavori n° 3816 in data 10/12/2002 relativa alla Concessione n° 289/2000.
- Agibilità n° 10174 in data 31/12/2002, relativa alla Concessione n° 289/2000.
- D.I.A. n° 3068 in data 21/9/2006 a nome Italeasing s.p.a. relativa ad “opere di manutenzione straordinaria e modifiche di prospetto all'edificio in Pisa, loc. Montacchiello, via U. Forti” (ora via E. Calabresi).
- Fine Lavori n° 995 in data 26/3/2007, relativa alla D.I.A. n° 3068/2006.

Considerazioni circa la conformità edilizia del bene e la sanabilità degli abusi.

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha confrontato lo stato attuale con i disegni allegati ai titoli abilitativi sopra indicati, controllando anche molte delle quote indicate nei disegni.

Dalle verifiche è emerso quanto segue:

- a) Il fabbricato è conforme ai disegni di progetto, salvo alcune trascurabili differenze di quota (si tratta di 2-3 cm).
- b) Sul resede sono presenti due box adiacenti facenti parte dell'impianto antincendio del fabbricato, di cui uno metallico adibito a centrale e l'altro in cemento destinato a serbatoio d'acqua.

Dopo la vendita sarà pertanto necessaria la presentazione di una opportuna pratica edilizia per la regolarizzazione dei box di cui al punto b), che molto probabilmente sono sanabili, trattandosi di volumi tecnici.

In ogni caso si ricorda che l'acquirente, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge n° 47/85 ed al D.P.R. n°

380/2001.

Inoltre, in relazione alla sanatoria edilizia, occorrerà regolarizzare i box anche catastalmente con redazione e presentazione di Tipo mappale e di nuove planimetrie.

Il costo da sostenere per la pratica edilizia e per quelle catastali dovrebbe essere contenuto entro i 4.000,00 Euro.

Lotto 3 – Lotto 4

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pisa risulta quanto segue:

- Licenza Edilizia n° 119, rilasciata in data 13/4/1960 al sig. [REDACTED] e relativa all'*ampliamento e la trasformazione di un fabbricato in Riglione, via Calatafimi n° 18*" (ora via Marsala).

In base a questa licenza l'originaria stazione del tram fu ampliata in pianta e sopraelevata; in tal modo fu realizzato un grande appartamento al piano primo e la porzione di fabbricato al piano terra con la soprastante attuale terrazza.

- Abitabilità n° 4397 rilasciata in data 8/6/1961 al sig. [REDACTED] e relativa alla Licenza n° 119/1960.
- Concessione Edilizia n° 503, prot. gen. n° 10370, rilasciata in data 15/10/1980 al sig. [REDACTED] e relativa alla "*trasformazione fabbricato e costruzione recinzione*" sull'immobile posto in Riglione, via Calatafimi (ora via Marsala).

In base a questa licenza l'appartamento al piano primo fu frazionato nei due appartamenti attuali.

Lotto 3

Considerazioni circa la conformità edilizia del bene e la sanabilità degli abusi.

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha confrontato lo stato attuale con i disegni allegati ai titoli abilitativi sopra indicati, controllando anche molte delle quote indicate nei disegni.

Dalle verifiche è emerso quanto segue:

- a) La cucina ha dimensioni molto diverse dal progetto e di conseguenza sono diverse le misure del tinello e dell'ingresso.
- b) Le porte di comunicazione tra ingresso e soggiorno, tra disimpegno e camera, tra disimpegno e bagno sono spostate.
- c) E' stato ricavato un piccolo ripostiglio in fondo al disimpegno.
- d) Il ripostiglio è stato trasformato in bagno.
- e) Sulla terrazza è presente un grosso gazebo in legno, coperto e chiuso da teli plastificati.

Il sottoscritto ritiene che dopo la vendita dei beni sia indispensabile un rilievo dell'appartamento e la presentazione di una opportuna pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti a), b), c), d) e precisa che la sanabilità o meno degli abusi potrà essere accertata solo con la suddetta pratica.

Si ricorda che l'acquirente, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge n° 47/85 ed al D.P.R. n° 380/2001.

Nel caso qualcuno degli abusi non risulti sanabile, sarà necessario ripristinare lo stato iniziale con le necessarie demolizioni, trasformazioni o ricostruzioni.

Per quanto riguarda il gazebo di cui al punto e) i sigg. [REDACTED] hanno dichiarato che è stato realizzato a cura e spese dell'affittuario sig. [REDACTED] senza il preventivo consenso della parte locatrice (che tuttavia è previsto dal contratto d'affitto – Allegato 43) e quindi non si ritengono responsabili dell'abuso.

Pertanto, in caso di vendita dell'appartamento, occorrerà che l'affittuario liberi

il terrazzo dalla suddetta struttura.

Considerazioni circa la conformità della planimetria catastale

In relazione alla sanatoria edilizia occorrerà presentare una nuova planimetria.

Il costo da sostenere per la pratica edilizia e per quella catastale dovrebbe essere contenuto entro i 3.000,00 Euro, mentre non è possibile quantizzare il costo dell'eventuale ripristino dello stato iniziale data l'incertezza della situazione.

Lotto 4

Oltre alle pratiche sopra riportate, riguardanti sia l'appartamento di questo lotto che quello del lotto 3, presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pisa risultano anche le seguenti pratiche riguardanti il garage di questo lotto:

- S.C.I.A. n° 1962 in data 21/6/2012 e Variante S.C.I.A. n° 4074 in data 28/11/2013 a nome [REDACTED] e [REDACTED] relativa alla "realizzazione di locale autorimessa in Pisa, frazione Riglione, via Marsala".
- Fine Lavori in data 5/8/2014, relativa alle S.C.I.A. n° 1962/2012 e n° 4074/2013.
- Agibilità n° 122 in data 7/8/2014, relativa alle S.C.I.A. n° 1962/2012 e n° 4074/2013.

Considerazioni circa la conformità edilizia del bene e la sanabilità degli abusi.

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha confrontato lo stato attuale con i disegni allegati ai titoli abilitativi sopra indicati, controllando anche molte delle quote indicate nei disegni.

Dalle verifiche è emerso quanto segue:

Appartamento:

- a) Nella cucina-tinello è stato realizzato un piccolo ripostiglio.
- b) Le misure interne dei vani presentano differenze che vanno da qualche centimetro fino ad oltre 10 cm.
- c) Le porte di comunicazione tra ingresso e cucina-tinello e tra ingresso e soggiorno sono spostate.
- d) E' presente un secondo balcone, sul retro rispetto alla via Marsala, che non risulta dai disegni di progetto.

Garage:

Il garage è conforme al progetto.

Il sottoscritto ritiene che dopo la vendita dei beni sia indispensabile un rilievo dell'appartamento e la presentazione di una opportuna pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate, che probabilmente sono sanabili.

Si ricorda che l'acquirente, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge n° 47/85 ed al D.P.R. n° 380/2001.

Considerazioni circa la conformità delle planimetrie catastali

In relazione alla sanatoria edilizia, occorrerà presentare una nuova planimetria dell'appartamento.

La planimetria del garage è conforme.

Il costo da sostenere per la pratica edilizia e per quella catastale dovrebbe essere contenuto entro i 3.000,00 Euro.

Lotto 3 – Lotto 4

- Il sottoscritto ha rilevato che la recinzione, posta sul retro del fabbricato di cui gli appartamenti fanno parte, è difforme da quanto previsto nella sopra citata Concessione Edilizia n° 503/1980; infatti invece di essere costituita

da un muro di altezza ml 3,00 è realizzata con un muretto basso e soprastante ringhiera in ferro o rete metallica.

- Il sottoscritto ha anche constatato la mancata rispondenza tra la rappresentazione in mappa catastale dei beni e lo stato di fatto, poiché in mappa manca la parte di fabbricato corrispondente al terrazzo dell'appartamento di cui al Lotto 3 e nel resede comune posteriore è presente la particella 1174 che ora non esiste più ed è inglobata nella part. 503. La part. 1174 (che sembra rappresentasse una rampa di carico della vecchia stazione del tram) è censita solo nel N.C.T. come "ente urbano" e come tale figura anche nei vecchi Registri Catastali fin dall'Impianto; inoltre non risulta in nessuno degli atti di provenienza citati nel precedente punto 1).

Nel caso che dopo la vendita dei due lotti si volesse regolarizzare la situazione, occorrerebbe presentare una pratica edilizia a sanatoria per la difformità della recinzione e un tipo mappale, subordinato ad un'approfondita ricerca circa la part. 1174, per la parte catastale.

Gli oneri corrispondenti non sono al momento quantizzabili a causa dell'incertezza, ma in ogni caso essi dovrebbero essere ripartiti tra varie unità immobiliari (tutte rappresentate da subalterni della part. 503).

#### Lotto 5

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pisa risulta quanto segue:

- D.I.A. n° 1922 in data 10/6/2005 a nome [REDACTED] e [REDACTED] relativa ad "opere di manutenzione straordinaria alla unità immobiliare sita in Riglione via Calatafimi n° 30".
- D.I.A. n° 3443 in data 28/10/2005 a nome [REDACTED] e [REDACTED]

relativa ad “opere di manutenzione straordinaria alla unità immobiliare sita in Riglione via Calatafimi n° 30”.

- Fine Lavori in data 16/2/2006, relativa alla D.I.A. n° 1922/2005.
- Fine Lavori in data 16/2/2006, relativa alla D.I.A. n° 3443/2005.

Inoltre il sottoscritto precisa che l'unità immobiliare in oggetto è un “Edificio di interesse storico novecentesco, le cui modifiche sono disciplinate dall'art. 0.5 - Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico” del Regolamento Urbanistico del comune di Pisa.

Considerazioni circa la conformità edilizia del bene e la sanabilità degli abusi.

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha confrontato lo stato attuale con i disegni allegati ai titoli abilitativi sopra indicati, controllando anche le quote indicate nei disegni.

Dalle verifiche è emerso quanto segue:

- a) Nel sottoscala, invece del piccolo ripostiglio con porta, è stata ricavata una doccia.
- b) Nel resede il camminamento centrale, previsto con elementi in cls, è realizzato con piastrelle in cotto.
- c) Nel resede, in adiacenza al fabbricato, è presente una tettoia in legno.

Il sottoscritto ritiene che dopo la vendita dei beni sia indispensabile la presentazione di una opportuna pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate e precisa che la sanabilità o meno degli abusi potrà essere accertata solo con la suddetta pratica.

Si ricorda che l'acquirente, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge n° 47/85 ed al D.P.R. n° 380/2001.

Nel caso qualcuno degli abusi non risulti sanabile, sarà necessario ripristinare

lo stato iniziale con le necessarie demolizioni, trasformazioni o ricostruzioni; molto probabilmente occorrerà procedere alla rimozione della tettoia e forse anche della doccia.

Considerazioni circa la conformità della planimetria catastale

In relazione alla sanatoria edilizia, forse sarà necessario presentare una nuova planimetria dell'appartamento.

Il costo da sostenere per la pratica edilizia dovrebbe essere contenuto entro i 2.000,00 Euro, mentre non è possibile quantizzare il costo dell'eventuale ripristino dello stato iniziale data l'incertezza della situazione.

Lotto 6

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pisa risulta quanto segue:

- Licenza Edilizia n° 301, rilasciata in data 4/7/1972 al sig. [REDACTED] e relativa alla "costruzione di fabbricato in via Fonda – Riglione" e successiva Variante con Licenza Edilizia n° 470, rilasciata in data 27/9/1973 al sig. [REDACTED]
- Abitabilità n° 2296 rilasciata in data 15/11/1973 al sig. [REDACTED] relativa alle suddette Licenze.
- Istanza di conformità in sanatoria n° 2391 in data 17/7/2014 a nome [REDACTED]
- Attestazione di conformità in sanatoria n° 207 rilasciata in data 23/7/2014 ai sigg. [REDACTED]

Considerazioni circa la conformità edilizia dei beni.

I beni sono conformi al disegno allegato all'Attestazione di conformità in sanatoria n° 207/2014.

Considerazioni circa la conformità della planimetria catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Lotto 7 – Lotto 8 – Lotto 9 – Lotto 10

Le unità immobiliari costituenti i lotti sono parte di un complesso immobiliare, costruito prima della seconda guerra mondiale, adibito a colonia estiva “Principe di Piemonte”, per il cui recupero e cambio di destinazione d’uso è stata rilasciata dal Comune di Pisa la Concessione Edilizia n° 29 in data 12/4/2001 e successiva Concessione Edilizia in variante n° 159 in data 22/7/2003 a nome [REDACTED]

La fine lavori è stata depositata in data 16/3/2004. L’Abitabilità n° 10080 ha la data del 1/6/2004.

Considerazioni circa la conformità edilizia dei beni.

I beni sono conformi al disegno che rappresenta i parcheggi, allegato alla concessione n° 159/2014.

Lotto 11 - Lotto 12

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di S. Giuliano Terme – Settore II Assetto del Territorio e Patrimonio Infrastrutturale – Ufficio Urbanistica (Allegato 68), risulta quanto segue:

Il terreno costituente il Lotto 11 è compreso in:

- “Zona E1 (Zona agricola ordinaria) – art. 26 N.T.A.”

Il terreno costituente il Lotto 12 è compreso:

- in parte in “Zona E1 (Zona agricola ordinaria) – art. 26 N.T.A.”
- in parte in “Zona E1 (Zona agricola ordinaria) – art. 26 N.T.A.” con fascia di rispetto all’elettrodotto cautelativa – art. 36 N.T.A.”
- in parte in “Zona E1 (Zona agricola ordinaria) – art. 26 N.T.A.” con fascia di rispetto all’elettrodotto cautelativa ministeriale – art. 36 N.T.A.”

5) “Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.”

Lotto 3 e Lotto 4

Gli appartamenti di questi lotti fanno parte di un fabbricato di antica costruzione (ex stazione del tram a vapore), il cui ampliamento e sopraelevazione risalgono agli anni 1960-61. Si può pertanto affermare con certezza che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Per il resto si rimanda al precedente punto 4).

Lotto 5

L’unità immobiliare che costituisce questo lotto è stata edificata prima del 1° settembre 1967. Per il resto si rimanda al precedente punto 4).

Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 6 – Lotto 7 – Lotto 8 – Lotto 9 – Lotto 10

Per la risposta a questo quesito si rimanda al precedente punto 4).

6) “Determini il valore dell’immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di bene con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell’eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Lotto 1

Descrizione del bene

Fabbricato artigianale, parzialmente su due piani, circondato da resede esclusivo su tre lati, sito in Pisa, loc. Ospedaletto, via Ulisse Aldrovandi n° 20.

La struttura portante, la copertura e le tamponature sono per lo più costituite da pilastri, travi e pannelli prefabbricati in c.a., in parte lisci ed in parte granigliati; solo la porzione posteriore è in c.a. gettato in opera. Le pareti che dividono i magazzini e quella che separa dalla proprietà adiacente sono in bozze di cemento.

L'edificio è composto da un appartamento di civile abitazione al piano terra e da uffici al piano primo ubicati nella zona lato strada, da un porticato e da uffici al piano primo posti nella zona retrostante e da tre locali destinati a magazzino al piano terra, dei quali due di grandi dimensioni ed uno di dimensioni minori, oltre servizi accessibili da uno dei magazzini.

Appartamento di civile abitazione

L'appartamento, cui si accede attraverso vano scala in comune con gli uffici al piano primo, presenta ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno con antibagno. I pavimenti sono in monocottura in tutti gli ambienti eccetto nel bagno che ha pavimento in ceramica. Le finestre e le porte-finestre sono in alluminio anodizzato, le porte interne in legno o legno e vetro. Il bagno possiede lavabo, bidet, vasca e WC e è rivestito in ceramica per un'altezza di mt. 2,20.

Magazzini

I magazzini al piano terra presentano pavimento industriale, portoni in ferro e finestre in alluminio anodizzato, di cui alcune con inferriate.

Da uno dei magazzini si accede ai servizi composti da spogliatoio, WC, lavabo e doccia. Il pavimento ed il rivestimento della zona bagno è in ceramica; le porte sono in legno.

#### Uffici lato via Aldrovandi

Attraverso una scala con porta d'accesso in alluminio anodizzato e vetro, pavimenti in monocottura, gradini in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno si accede agli uffici al piano primo. Essi sono costituiti da ingresso, disimpegno, bagno e cinque locali. I pavimenti sono in monocottura in tutti gli ambienti eccetto nel bagno che ha pavimento in ceramica. Le finestre sono in alluminio anodizzato, le porte interne in legno tamburato. Il bagno possiede lavabo, bidet, WC, doccia senza piatto ed è rivestito in ceramica per un'altezza di mt. 2,00. In tutti gli uffici è presente un controsoffitto.

#### Uffici retrostanti

Sul retro rispetto a via Aldrovandi, attraverso un porticato con pavimento in cemento ed una scala con porta d'accesso blindata, pavimento in monocottura, gradini in marmo, ringhiera in ferro si accede agli uffici al piano primo.

Essi sono costituiti da ingresso, due archivi e locale C.E.D., sala d'attesa e reception, disimpegno, sala progetti, sei locali, bagno doppio con antibagno.

I pavimenti sono in monocottura in tutti gli ambienti eccetto nei bagni che hanno pavimento in ceramica. Le finestre sono in alluminio colorato, le porte interne in legno tamburato. I bagni possiedono lavabo, bidet, WC ed sono rivestiti in ceramica per un'altezza di mt 2,20. In tutti gli uffici è presente un controsoffitto.

#### Resede

Il resede è in parte pavimentato ed in parte a verde; in particolare presenta

pavimentazioni in piastrelle di graniglia, in autobloccanti e per la maggior parte in cemento.

La recinzione è costituita da un muretto basso con soprastanti elementi metallici e da un muro in c.a., il tutto per un'altezza di circa mt. 2,00, su via Aldrovandi, da un muretto basso con soprastante rete metallica lungo il confine con la proprietà adiacente e da muri in bozze per il resto; per l'accesso dalla strada sono presenti due ampi cancelli scorrevoli ed un cancelletto pedonale, tutti in ferro zincato.

Per gli impianti presenti negli immobili si rimanda al successivo punto 7).

Le condizioni di conservazione dell'immobile e dei relativi accessori sono discrete; occorre solo segnalare una infiltrazione d'acqua in una limitata zona di uno degli archivi degli uffici posteriori.

Per l'ubicazione del bene, per la consistenza del resede, per la distribuzione interna dell'appartamento, dei magazzini e degli uffici, si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 33), all'Elaborato planimetrico (Allegato 62) ed alle planimetrie catastali (Allegati 69 e 70) con l'avvertenza che esse presentano lievi difformità rispetto allo stato attuale (vedi precedente punto 4).

Per le foto relative al bene si rimanda all'Allegato 88.

### Superfici

La superficie dei magazzini e servizi al piano terra, al lordo dei muri interni ed esterni, è pari a circa mq 940; la superficie lorda dell'appartamento al piano terra è pari a circa mq 110; la superficie lorda degli uffici al piano primo, compresa l'area occupata dai due vani scala, è pari a mq 435.

Inoltre il bene presenta un porticato di circa mq 230 e ad esso è annesso un resede esclusivo di circa mq 1.290.

Stima del bene

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione del bene con il criterio della stima sintetica, riferendosi alle superfici sopra calcolate ed a valori unitari ricavati in base ai dati forniti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” emanata dall’Agenzia delle Entrate ed a quelli del Borsino F.I.M.A.A., nonché ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari, tenendo conto delle condizioni di mercato, dell’ubicazione dell’immobile, delle sue caratteristiche, della sua età e del suo stato di conservazione; inoltre precisa che tali valori unitari sono comprensivi della presenza del resede e del porticato e tengono conto delle locazioni (che sono da ritenersi un fattore positivo per questo tipo d’immobile) e degli oneri da sostenere per la sua regolarizzazione.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che il bene in oggetto possa essere stimato in ragione di Euro 750,00 al mq per i magazzini e servizi e di Euro 850,00 al mq per l’appartamento e gli uffici, con riferimento alla superfici lorde sopra calcolate.

Ne consegue che il valore di stima del bene (Lotto 1) risulta:

- Magazzini e servizi = mq 940 x 750,00 €/mq = Euro 705.000,00
- Appartamento = mq 110 x 850,00 €/mq = Euro 93.500,00
- Uffici = mq 435 x 850,00 €/mq = Euro 369.750,00

Pertanto:

**Valore di stima del Lotto 1** = Euro (705.000,00 + 93.500,00 + 369.750,00) =  
= Euro 1.168.250,00 che si arrotonda a **Euro 1.168.000,00.**

Lotto 2

Descrizione del bene

Fabbricato artigianale in parte su due piani, contornato da resede esclusivo su

tre lati, sito in Pisa, loc. Montacchiello, via Enrica Calabresi snc, costituito da uffici al piano terra e primo ubicati nella zona lato strada e da un vasto locale destinato ad attività artigianale al piano terra, dotato di servizi.

La struttura portante, la copertura e le tamponature sono costituite da pilastri, travi e pannelli granigliati prefabbricati in c.a. su tre lati; la parete che separa dalla proprietà adiacente è in bozze di cemento. In copertura sono presenti due grossi lucernari.

#### Locale per attività artigianale

Questo locale presenta pavimento industriale, una porta e due portoni in ferro tipo R.E.I. e due finestre in alluminio anodizzato con vetri doppi. Dal locale si accede ai servizi, composti da spogliatoio, antibagno e bagno dotato di lavabo, bidet, WC e doccia senza piatto. Il pavimento di tutti i servizi ed il rivestimento della zona bagno (h = 2,20 mt.) sono in ceramica; le pareti sono in cartongesso con rivestimento metallico lato interno capannone. I servizi hanno porte in legno tamburato e finestre in alluminio anodizzato con vetri doppi.

#### Uffici

Attraverso il vano scala, con porta d'accesso e soprastante finestratura in alluminio anodizzato e vetro e con pavimento all'ingresso in monocottura, si accede, al piano terra, a due disimpegni, un locale archivio ed un ampio ufficio, tutti con pavimento industriale. Una scala con gradini in marmo, ringhiera in ferro e pianerottoli in monocottura conduce al piano primo, composto da due disimpegni, ripostiglio, tre uffici e bagno. Il bagno possiede lavabo, bidet, WC, doccia ed ha pavimento e rivestimento in ceramica. Il pavimento di tutti gli altri ambienti è in monocottura.

Le pareti di tutti gli uffici sono in parte in muratura, in parte in cartongesso; le

finestre sono in alluminio anodizzato con vetri doppi e le porte in legno tamburato, eccetto quella d'accesso ai locali al piano primo che è blindata. E' presente un controsoffitto nell'ufficio al piano terra ed in tutto il piano primo.

#### Resede

Il resede è in parte pavimentato ed in parte a verde; in particolare presenta pavimentazione in autobloccanti e per la maggior parte in cemento.

La recinzione è costituita da un muretto basso con soprastante ringhiera metallica, eccetto che su via Calabresi dove essa è costituita da un muro in c.a., da un ampio cancello scorrevole e da un cancelletto pedonale in ferro.

Per gli impianti presenti nel bene si rimanda al successivo punto 7).

Le condizioni di conservazione dell'immobile e dei relativi accessori sono piuttosto buone.

Per l'ubicazione del bene, per la consistenza del resede, per la distribuzione interna del locale artigianale e degli uffici, si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 34), all'Elaborato planimetrico (Allegato 63) ed alla planimetria catastale (Allegato 71).

Per le foto relative al bene si rimanda all'Allegato 88.

#### Superfici

La superficie del locale artigianale e servizi al piano terra, al lordo dei muri interni ed esterni, è pari a circa mq 580; la superficie lorda degli uffici al piano terra e primo, compresa l'area occupata dal vano scala, è pari a mq 165.

Inoltre al bene è annesso un resede esclusivo di circa mq 740.

#### Stima del bene

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione del bene con il criterio della stima sintetica, riferendosi alle superfici sopra calcolate ed a

valori unitari ricavati in base ai dati forniti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” emanata dall’Agenzia delle Entrate ed a quelli del Borsino F.I.M.A.A., nonché ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari, tenendo conto delle condizioni di mercato, dell’ubicazione dell’immobile, delle sue caratteristiche, della sua età e del suo stato di conservazione; inoltre precisa che tali valori unitari sono comprensivi della presenza del resede e tengono conto della locazione (che è da ritenersi un fattore positivo per questo tipo d’immobile) e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dei volumi tecnici.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che il bene in oggetto possa essere stimato in ragione di Euro 870,00 al mq per il locale artigianale e servizi e di Euro 970,00 al mq per gli uffici, con riferimento alla superfici lorde sopra calcolate.

Ne consegue che il valore di stima del bene (Lotto 2) risulta:

- Locale artigianale e servizi = mq 580 x 870,00 €/mq = Euro 504.600,00
- Uffici = mq 165 x 970,00 €/mq = Euro 160.050,00

Pertanto:

**Valore di stima del Lotto 2** = Euro (504.600,00 + 160.050,00) =  
= Euro 664.650,00 che si arrotonda a **Euro 665.000,00.**

### **Lotto 3**

#### **Descrizione del bene**

Appartamento di civile abitazione al piano primo ed ultimo di un fabbricato che comprende due soli appartamenti, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Marsala n° 25, composto da ingresso, cucina, soggiorno-tinello, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, due balconi ed ampia terrazza.

L'abitazione presenta pavimenti in monocottura nell'ingresso, nel disimpegno e nella camera più piccola ed in graniglia in tutti gli altri ambienti, eccetto nei bagni che hanno pavimento in ceramica. Gli infissi delle finestre e delle porte-finestre sono in alluminio anodizzato con vetri doppi ed avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno o legno e vetro ed il portoncino d'ingresso in legno. Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, vasca e WC e quello di servizio, fornito di aspiratore, possiede lavabo, bidet, doccia senza piatto e WC; entrambi sono rivestiti in ceramica a tutta altezza. Tutte le pareti non rivestite dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. I balconi hanno pavimento in graniglia e ringhiera in ferro. La terrazza ha pavimento in grès e ringhiera in ferro. Inoltre l'appartamento dispone di un posto macchina comune nel resede annesso al fabbricato.

Per gli impianti presenti nel bene si rimanda al successivo punto 7).

Le condizioni di conservazione dell'immobile e dei relativi accessori sono discrete.

Per l'ubicazione del bene e per la sua distribuzione interna si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 35), all'Elaborato planimetrico (Allegato 64) ed alla planimetria catastale (Allegato 72).

Per le foto relative al bene si rimanda all'Allegato 89.

#### Superfici

La superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni è pari a circa mq 97; quella totale dei balconi e della terrazza pari a circa mq 72.

Il sottoscritto nell'operare la stima del bene farà riferimento ad una superficie convenzionale, ottenuta sommando alla superficie dell'abitazione la superficie dei balconi e della terrazza valutata al 30%.

Pertanto tale superficie convenzionale è pari a :

$\text{mq} ( 97 + 0,30 \times 72 ) = \text{circa mq } 118.$

Stima del bene

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione del bene con il criterio della stima sintetica, riferendosi alla superficie convenzionale sopra calcolata e ad un valore unitario ricavato in base ai dati forniti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” emanata dall’Agenzia delle Entrate ed a quelli del Borsino F.I.M.A.A., nonché ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari, tenendo conto delle condizioni di mercato, dell’ubicazione dell’immobile, delle sue caratteristiche, della sua età, del suo stato di conservazione e degli oneri da sostenere per la sua regolarizzazione.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che il bene in oggetto possa essere stimato in ragione di Euro 1.600,00 al mq.

Ne consegue che il valore di stima del bene (Lotto 3), considerato libero, risulta pari a:

Valore del bene (Lotto 3) libero =  $\text{mq } 118 \times 1.600,00 \text{ €/mq} =$   
= Euro 188.800,00 che si arrotonda a Euro 189.000,00.

Tuttavia, poiché il fatto di essere locato può considerarsi un elemento positivo nel caso di acquisto a scopo di investimento e viceversa un elemento negativo nel caso di volontà di utilizzo diretto da parte dell’acquirente, il sottoscritto ha creduto opportuno diminuire il valore di stima del 10%.

Quindi si avrà:

Valore di stima del bene (Lotto 3) locato = Euro  $(189.000,00 - 0,10 \times 189.000,00)$  = Euro 170.100,00 che si arrotonda a Euro 170.000,00.

Lotto 4

Descrizione dei beni

Appartamento di civile abitazione al piano primo ed ultimo di un fabbricato che comprende due soli appartamenti, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Marsala n° 25, ed annesso garage accessibile dalla stessa via.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina-tinello con piccolo ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi.

Esso presenta pavimenti in graniglia in tutti gli ambienti, eccetto nei bagni che hanno pavimento in ceramica. Gli infissi delle finestre e delle porte-finestre sono in alluminio anodizzato con vetri doppi ed avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno o legno e vetro ed il portoncino d'ingresso in legno. Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, vasca e WC e quello di servizio possiede lavabo, bidet e WC; entrambi sono rivestiti in ceramica per un'altezza di circa mt. 2,60. Tutte le pareti non rivestite dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. Il balcone lato via Marsala ha pavimento in graniglia e quello posteriore in grès; entrambi hanno ringhiera in ferro.

Inoltre l'appartamento dispone di un posto macchina comune nel resede annesso al fabbricato.

Il garage ha copertura con travi e travetti in legno, finestra in alluminio, porta d'ingresso principale su via Marsala e porta posteriore in alluminio e vetro, pavimento in monocottura.

Per gli impianti presenti nei beni si rimanda al successivo punto 7).

Le condizioni di conservazione dell'appartamento e dei relativi accessori sono discrete, quelle del garage molto buone.

Si ricorda infine che sulla terrazza è presente un gazebo abusivo che dovrà essere rimosso (vedi precedente punto 4).

Per l'ubicazione dei beni e per la loro distribuzione interna si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 35), all'Elaborato planimetrico (Allegato 64) ed alle planimetrie catastali (Allegati 73 e 74).

Per le foto relative ai beni si rimanda all'Allegato 89.

#### Superfici

La superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni è pari a circa mq 100, quella dei balconi pari a circa mq 5 e quella del garage a mq 22.

Il sottoscritto nell'operare la stima del bene farà riferimento ad una superficie convenzionale, ottenuta sommando alla superficie dell'abitazione la superficie dei balconi valutata al 30% e quella del garage valutata al 50%.

Pertanto tale superficie convenzionale è pari a :

$\text{mq} ( 100 + 0,30 \times 5 + 0,50 \times 22 ) = \text{circa mq } 112.$

#### Stima dei beni

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione dei beni con il criterio della stima sintetica, riferendosi alla superficie convenzionale sopra calcolata e ad un valore unitario ricavato in base ai dati forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" emanata dall'Agenzia delle Entrate ed a quelli del Borsino F.I.M.A.A., nonché ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari, tenendo conto delle condizioni di mercato, dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche, della loro età, del loro stato di conservazione e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dell'appartamento.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che i beni in oggetto possano essere stimati in ragione di Euro 1.600,00 al mq.

Ne consegue che il valore di stima dei beni (Lotto 4), considerati liberi, risulta

pari a:

Valore dei beni (Lotto 4) liberi = mq 112 x 1.600,00 €/mq =

Euro 179.200,00 che si arrotonda a Euro 179.000,00.

Tuttavia, poiché il fatto che l'appartamento sia locato può considerarsi un elemento positivo nel caso di acquisto a scopo di investimento e viceversa un elemento negativo nel caso di volontà di utilizzo diretto da parte dell'acquirente, il sottoscritto ha creduto opportuno diminuire il valore di stima del lotto del 10%.

Quindi si avrà:

Valore di stima del lotto 4 (con appartamento locato) = Euro (179.000,00 – 0,10 x 179.000,00) = Euro 161.100,00 che si arrotonda a **Euro 161.000,00**.

#### Lotto 5

##### Descrizione del bene

Porzione terra-tetto ad uso residenziale, sita in Pisa, fraz. Riglione, via Calatafimi n° 30, al piano terra e primo.

Essa è costituita, al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina e bagno; dalla cucina si accede al retrostante resede esclusivo dove è presente un locale di sgombero. Attraverso una scala interna si raggiunge il piano primo, composto da disimpegno, due camere e stanza armadi; tramite un'ulteriore piccola scala si accede al bagno.

L'abitazione presenta pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti, eccetto nei bagni che hanno pavimento in ceramica. Gli infissi delle finestre e delle porte-finestre e le relative persiane sono in legno; le porte interne ed il portoncino d'ingresso sono in legno. La cucina è rivestita in ceramica sul lato cottura per un'altezza di circa mt. 1,60. Il bagno al piano terra è dotato di

lavabo, bidet, doccia, WC e rivestimento in ceramica per un'altezza di circa mt. 2,05; quello al piano primo possiede lavabo, bidet, vasca, WC e rivestimento in ceramica per un'altezza di circa mt. 1,50. Tutte le pareti non rivestite dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. Le scale interne sono rivestite in marmo con ringhiere in ferro e corrimano in legno.

Nell'ingresso, in prossimità della scala, è presente umidità risalente dal basso; nel complesso le condizioni di conservazione dell'abitazione e dei relativi accessori sono discrete.

Il resede è parzialmente pavimentato in cotto e per il resto adibito a giardino; esso presenta recinzione costituita in parte da un muretto basso con soprastante ringhiera in ferro ed in parte da rete metallica.

Il locale di sgombero ha copertura con travi in acciaio e travetti in legno, porta d'ingresso in legno e finestrina in legno con inferriata.

Le condizioni di conservazione del locale di sgombero sono scadenti con umidità risalente dal basso; quelle del resede discrete.

Si ricorda infine che nel resede è presente una tettoia abusiva che molto probabilmente dovrà essere rimossa (vedi precedente punto 4).

Per gli impianti presenti nel bene si rimanda al successivo punto 7).

Per l'ubicazione del bene e per la sua distribuzione interna si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 36) ed alla planimetria catastale (Allegato 75).

Per le foto relative al bene si rimanda all'Allegato 89.

#### Superfici

La superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni è pari a circa mq 134 (totale dei due piani); la superficie del locale di sgombero è di circa mq 17 e quella del resede di circa mq 70.

Il sottoscritto nell'operare la stima del bene farà riferimento ad una superficie convenzionale, ottenuta sommando alla superficie dell'abitazione la superficie del locale di sgombero valutata al 25% e quella del resede valutata al 10%.

Pertanto tale superficie convenzionale è pari a :

$\text{mq} ( 134 + 0,25 \times 17 + 0,10 \times 70 ) = \text{circa mq } 145.$

#### Stima del bene

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione del bene con il criterio della stima sintetica, riferendosi alla superficie convenzionale sopra calcolata e ad un valore unitario ricavato in base ai dati forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" emanata dall'Agenzia delle Entrate ed a quelli del Borsino F.I.M.A.A., nonché ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari, tenendo conto delle condizioni di mercato, dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, della sua età, del suo stato di conservazione e degli oneri da sostenere per la sua regolarizzazione.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che il bene in oggetto possa essere stimato in ragione di Euro 1.450,00 al mq.

Ne consegue che il valore di stima del bene (Lotto 5), considerato libero, risulta pari a:

Valore del bene (Lotto 5) libero =  $\text{mq } 145 \times 1.450,00 \text{ €/mq} =$   
= Euro 210.250,00 che si arrotonda a Euro 210.000,00.

Tuttavia, per tener conto dell'incertezza circa la data di effettivo rilascio dell'immobile da parte degli occupanti, seppur in presenza di sfratto esecutivo operativo alla data del 31/12/2015 (vedi precedente punto 4), il sottoscritto ritiene opportuno diminuire il valore di stima del 25%.

Quindi si avrà:

**Valore di stima del bene (Lotto 5) occupato** = Euro (210.000,00 – 0,25 x 210.000,00) = Euro 157.500,00 che si arrotonda a **Euro 157.000,00**.

**Lotto 6**

Appartamento di civile abitazione, sito in Pisa, fraz. Riglione, via Fonda n° 3, al piano terzo di un palazzo privo di ascensore, composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi con annessi, al piano terra, piccola cantina e garage.

L'appartamento presenta pavimenti in graniglia in tutti gli ambienti, eccetto nei bagni che hanno pavimento in ceramica. Gli infissi delle finestre e delle porte-finestre sono in legno con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno o legno e vetro ed il portoncino d'ingresso in legno. Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, vasca, WC e rivestimento in ceramica per un'altezza di circa mt. 2,20; quello di servizio possiede doccia senza piatto, WC e rivestimento in ceramica per un'altezza di circa mt. 1,50, mentre manca il lavabo (ci sono solo gli attacchi). La cucina è parzialmente rivestita in ceramica sul lato cottura ed è sprovvista di lavello (ci sono solo gli attacchi).

Tutte le pareti non rivestite dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. I balconi hanno pavimento in grès e parapetto in muratura con soprastante copertina in cotto; quello adiacente alla cucina ha un piccolo lavello.

Il garage ed il ripostiglio hanno porta in ferro e pavimento in grès.

Per gli impianti presenti nei beni si rimanda al successivo punto 7).

Le condizioni di conservazione dei beni e dei relativi accessori sono discrete.

Per l'ubicazione dei beni e per la loro distribuzione interna si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 37) ed alle planimetrie catastali (Allegati 76 e 77). Per le foto relative ai beni si rimanda all'Allegato 89.

### Superfici

La superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni è pari a circa mq 115 e quella dei balconi pari a circa mq 12; la superficie della cantina è pari a circa mq 2 e quella del garage a mq 13.

Il sottoscritto nell'operare la stima del bene farà riferimento ad una superficie convenzionale, ottenuta sommando alla superficie dell'abitazione la superficie dei balconi valutata al 30%, quella della cantina valutata al 25% e quella del garage valutata al 50%.

Pertanto tale superficie convenzionale è pari a :

$\text{mq} ( 115 + 0,30 \times 12 + 0,25 \times 2 + 0,50 \times 13 ) = \text{circa mq } 125.$

### Stima dei beni

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione dei beni con il criterio della stima sintetica, riferendosi alla superficie convenzionale sopra calcolata e ad un valore unitario ricavato in base ai dati forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" emanata dall'Agenzia delle Entrate ed a quelli del Borsino F.I.M.A.A., nonché ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari, tenendo conto delle condizioni di mercato, dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche, della loro età, del loro stato di conservazione.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che i beni in oggetto possano essere stimati in ragione di Euro 1.450,00 al mq.

Ne consegue che il valore di stima dei beni (Lotto 6) risulta pari a:

**Valore di stima del Lotto 6** =  $\text{mq } 125 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \text{Euro } 181.250,00$

che si arrotonda a **Euro 181.000,00.**

**Lotto 7 – Lotto 8 – Lotto 9 – Lotto 10**

Descrizione dei beni

Ciascuno di questi lotti è costituito da un posto auto scoperto, facente parte del maggior complesso residenziale ex colonia "Principe di Piemonte", sito in Pisa, loc. Calambrone, viale del Tirreno n° 74 ed accessibile attraverso resede comune.

Per l'ubicazione dei beni e per la loro consistenza si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 38), all'Elaborato planimetrico (Allegato 65) ed alle planimetrie catastali (Allegati 78-79-80-81 rispettivamente).

Per le foto relative ai beni si rimanda all'Allegato 89.

La superficie effettiva di ogni posto auto é pari a mq 12,00 (catastale mq 13).

Stima dei beni

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione dei beni con il criterio della stima sintetica, riferendosi alla superficie sopra indicata e ad un valore unitario ricavato in base ai dati forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" emanata dall'Agenzia delle Entrate e ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari, tenendo conto delle condizioni di mercato e dell'ubicazione degli immobili.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che i beni in oggetto possano essere stimati in ragione di Euro 1.000,00 al mq.

Ne consegue che il valore di stima di ciascuno dei beni risulta pari a:

**Valore di stima dei Lotti 7 - 8 - 9 - 10** = mq 12 x 1.000,00 €/mq =  
= **Euro 12.000,00** ognuno.

Lotto 11

Descrizione del bene

Appezamento di terreno agricolo, interamente pianeggiante ed avente forma di

parallelogramma, sito in comune di S. Giuliano Terme, fraz. S. Martino Ulmiano, cui si accede dalla via Lenin tramite la via comunale delle Prata e diritto di passo su terreni limitrofi. Per l'ubicazione del bene e per sua consistenza si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 39).

La superficie del terreno è pari a mq 1.290 catastali.

Stima del bene

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione del bene con il criterio della stima sintetica, riferendosi alla superficie sopra indicata e ad un valore unitario ricavato in base ad informazioni assunte in loco presso agenzie immobiliari e tenendo conto delle condizioni di mercato, della sua ubicazione e della sua destinazione urbanistica.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che il bene in oggetto possa essere stimato in ragione di Euro 5,00 al mq.

Ne consegue che il valore di stima del bene (Lotto 11) risulta pari a:

**Valore di stima del Lotto 11** = mq 1290 x 5,00 €/mq = Euro 6.450,00 che si arrotonda a **Euro 6.500,00.**

Lotto 12

Descrizione del bene

Appezamento di terreno agricolo, interamente pianeggiate ed avente forma di parallelogramma, sito in comune di S. Giuliano Terme, fraz. S. Martino Ulmiano, cui si accede dalla via Lenin tramite la via comunale delle Prata e diritto di passo su terreni limitrofi. Per l'ubicazione del bene e per sua consistenza si rimanda all'Estratto di mappa (Allegato 39).

La superficie del terreno è pari a mq 1.280 catastali.

Stima del bene

Il sottoscritto C.T. ritiene opportuno formulare la valutazione del bene con il criterio della stima sintetica, riferendosi alla superficie sopra indicata e ad un valore unitario ricavato in base ad informazioni assunte in loco presso agenzie immobiliari e tenendo conto delle condizioni di mercato, della sua ubicazione e della sua destinazione urbanistica.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto C.T. ritiene che il bene in oggetto possa essere stimato in ragione di Euro 5,00 al mq.

Ne consegue che il valore di stima del bene (Lotto 12) risulta pari a:

**Valore di stima del Lotto 12** = mq 1280 x 5,00 €/mq = **Euro 6.400,00.**

Tutti i lotti

Nota importante

Il sottoscritto precisa, per quanto possa occorrere, che le superfici sopra riportate, relative ai vari lotti, sono solo indicative e che pertanto tutte le stime formulate, pur essendo state calcolate sulla base delle suddette superfici, devono tuttavia intendersi **come stime a corpo e non a misura** in accordo peraltro con le modalità di vendita previste dalle “Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari” del Tribunale di Pisa.

Valore totale di stima dei Lotti

In conclusione il **valore totale di stima** dei beni posti a garanzia del **concordato** è pari a: Euro (1.168.00,00 + 665.000,00 + 170.000,00 + 161.000,00 + 157.000,00 + 181.000,00 + 12.000,00 + 12.000,00 + 12.000,00 + 12.000,00 + 6.500,00 + 6.400,00 = **Euro 2.562.900,00.**

7) “Dica il CTU se l’immobile oggetto della procedura risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all’epoca della loro realizzazione o del loro

ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.”

Lotto I

Impianti presenti nei beni

1. Impianto idrosanitario e di riscaldamento a gas metano dell'appartamento.
2. Impianto elettrico dell'appartamento.
3. Impianto idrosanitario e di riscaldamento a gas metano degli uffici lato via Aldrovandi.
4. Impianto elettrico degli uffici lato via Aldrovandi.
5. Impianto elettrico dei magazzini (diviso in due sezioni).
6. Impianto idrosanitario e di climatizzazione degli uffici posteriori.
7. Impianto elettrico degli uffici posteriori.
8. Impianto di adduzione gas metano all'appartamento e agli uffici lato via Aldrovandi.

Conformità degli impianti (così come disposto dall'art. 7 del D.M. n° 37 del 22/01/2008)

- Gli impianti di cui ai punti 1-2-3-4-5-8 ed i loro accessori con molta probabilità sono quelli risalenti alla costruzione del fabbricato (realizzato in base alle Concessioni n° 222/1984, n° 10/1989 e variante n° 14186/1132 del 1990). Pertanto, essendo stati posti in opera prima dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990, non erano soggetti a certificazione di conformità e dato che comunque non esistono certificazioni successive, allo stato attuale

essi debbono ritenersi non conformi alle vigenti leggi.

- Gli impianti di cui ai punti 6-7 risalgono all'ampliamento del fabbricato (di cui alla D.I.A. n° 1970/2007); all'Abitabilità in data 14/9/2010 sono allegate le seguenti dichiarazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008), rilasciata dalla ditta "Mori Impianti s.r.l." di Pisa in data 26/7/2010, dalla quale risulta che essa è relativa a: *"nuovo impianto idrosanitario e di climatizzazione presso uffici della sede Mori Impianti srl, via Aldrovandi n. 20, Ospedaletto in Pisa"*, commissionato da [REDACTED] a tale dichiarazione è allegata la Relazione con tipologia dei materiali utilizzati e la Visura camerale dell'impresa (Allegato 82).

Nella pratica edilizia presente nell'Archivio comunale manca lo schema dell'impianto.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008), rilasciata dalla ditta "I.T. Garzella" di Pisa in data 20/6/2010, dalla quale risulta che essa è relativa all'"*installazione impianto elettrico*" "*nei locali siti nel comune di Pisa in via Aldrovandi N° 20 a Ospedaletto in edificio adibito ad uso: uffici*", commissionato dalla ditta Mori Impianti s.r.l.; a tale dichiarazione è allegata la Relazione con tipologia dei materiali utilizzati e la Visura camerale dell'impresa (Allegato 83).

Nella pratica edilizia presente nell'Archivio comunale mancano il progetto e lo schema dell'impianto.

Nota: Il sottoscritto precisa che porzione del fabbricato è stata concessa in

Applicazione del D.Lgs. n° 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n° 311/06.

Il sottoscritto fa presente che le vigenti normative nazionali e regionali prescrivono che essi siano dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

Impianti presenti nei beni

- Conformità degli impianti (così come disposto dall'art. 7 del D.M. n° 37 del 22/01/2008)

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (ai sensi dell'art. 9 Legge N. 46 del 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 – D.P.R. 18 aprile 1994 N. 392), rilasciata dalla ditta "Mori Impianti s.r.l." di Pisa (manca la data), dalla quale risulta che essa è relativa a: *"impianto di*

riscaldamento e di condizionamento di n° 3 vani ufficio al 1° piano,  
costruzione di impianto idraulico per un servizio bagno al 1° piano,  
impianto idraulico per un blocco servizi operai al piano terreno, linee  
principali di acqua fredda, nonché costruzione di linee antincendio”,  
commissionato da [REDACTED] ed installato nei  
locali siti in Pisa località Montacchiello, via del Fagiano, di proprietà  
[REDACTED]; a tale dichiarazione è allegata la Relazione  
con tipologia dei materiali utilizzati e la Visura camerale dell’impresa  
(Allegato 84).

Nella pratica edilizia presente nell’Archivio comunale mancano gli schemi  
degli impianti.

In riferimento all’impianto antincendio occorre precisare che  
successivamente alla costruzione delle linee antincendio sono state poste in  
opera la centrale ed il serbatoio dell’acqua.

I sigg. [REDACTED] hanno fornito al sottoscritto copia del “Rilascio del Verbale di  
Prevenzione Incendi con Esito Positivo (Categoria B)”, riferito alla ditta  
[REDACTED] che ha in affitto il fabbricato (Allegato 85); si  
rimanda pertanto a tale documento per le modalità e prescrizioni relative.

- Dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola d’arte (ai sensi  
dell’art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990), rilasciata dalla ditta [REDACTED]  
[REDACTED] di [REDACTED] in data  
30/11/2002, dalla quale risulta che essa è relativa alla “realizzazione di  
nuovo impianto elettrico”, commissionato da Professional Ducato Leasing  
s.p.a. ed installato nei locali siti nel comune di Pisa località Montacchiello  
di proprietà del committente; a tale dichiarazione è allegata la Visura

camerale dell'impresa (Allegato 86).

Nella pratica edilizia presente nell'Archivio comunale mancano la  
Relazione con tipologia dei materiali, il progetto e gli schemi degli  
impianti.

Nota: Data la descrizione generica e la mancanza di altri elementi, non è  
chiaro se la Certificazione di conformità si riferisca a tutti gli impianti di  
cui ai punti 2-5-6. Inoltre nella Relazione tecnica illustrativa allegata alla  
D.I.A. n° 3068/2006 si fa cenno a "lievi modifiche all'impianto elettrico".

Applicazione del D.Lgs. n° 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n°  
311/06.

I beni non possiedono certificazione energetica.

Il sottoscritto fa presente che le vigenti normative nazionali e regionali  
prescrivono che essi siano dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

#### Lotto 3

#### Impianti presenti nell'appartamento

1. Impianto idrosanitario.
2. Impianto di riscaldamento a gas metano.
3. Impianto elettrico.

Conformità degli impianti (così come disposto dall'art. 7 del D.M. n° 37 del  
22/01/2008).

Gli impianti sopra elencati ed i loro accessori con molta probabilità sono quelli  
risalenti alla sopraelevazione del fabbricato (di cui alla Concessione n°  
503/1980). Pertanto, essendo stati posti in opera prima dell'entrata in vigore  
della Legge n° 46/1990, non erano soggetti a certificazione di conformità e  
dato che comunque non esistono certificazioni successive, allo stato attuale essi

debbono ritenersi non conformi alle vigenti leggi.

Applicazione del D.Lgs. n° 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n° 311/06.

L'appartamento non possiede certificazione energetica.

Il sottoscritto fa presente che le vigenti normative nazionali e regionali prescrivono che esso sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Lotto 4

Impianti presenti nei beni

1. Impianto idrosanitario dell'appartamento.
2. Impianto di riscaldamento a gas metano dell'appartamento.
3. Impianto elettrico dell'appartamento.
4. Impianto elettrico del garage.

Conformità degli impianti (così come disposto dall'art. 7 del D.M. n° 37 del 22/01/2008).

- Gli impianti di cui ai punti 1-2-3 ed i loro accessori con molta probabilità sono quelli risalenti alla sopraelevazione del fabbricato (di cui alla Concessione n° 503/1980). Pertanto, essendo stati posti in opera prima dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990, non erano soggetti a certificazione di conformità e dato che comunque non esistono certificazioni successive, allo stato attuale essi debbono ritenersi non conformi alle vigenti leggi.
- L'impianto di cui al punto 4 risale alla costruzione del garage (di cui alla S.C.I.A. n° 1962/2012 e Variante S.C.I.A. n° 4074/2013); all'Abitabilità in data 7/8/2014, è allegata le seguente dichiarazione:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (ai sensi

del D.M. 37/2008), rilasciata dalla ditta "██████████" in data 28/5/2014, dalla quale risulta che essa è relativa all'impianto elettrico, commissionato da ██████████ installato nei locali siti nel comune di Pisa, via Marsala loc. Riglione; a tale dichiarazione è allegata la Relazione con tipologia dei materiali e la Visura camerale dell'impresa, nonché altri allegati facoltativi (Allegato 87).

Applicazione del D.Lgs. n° 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n° 311/06.

L'appartamento non possiede certificazione energetica.

Il sottoscritto fa presente che le vigenti normative nazionali e regionali prescrivono che esso sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

#### Lotto 5

##### Impianti presenti nell'appartamento

1. Impianto idrosanitario.
2. Impianto di riscaldamento a gas metano.
3. Impianto elettrico.

Conformità degli impianti (così come disposto dall'art. 7 del D.M. n° 37 del 22/01/2008).

Trattandosi di un immobile di vecchia costruzione, gli impianti sopra elencati ed i loro accessori con molta probabilità sono stati posti in opera prima dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990; tuttavia con la D.I.A. n° 1922/2005, come risulta dalla Relazione tecnica descrittiva ad essa allegata, fu realizzato un bagno al piano terra e fu eseguita la manutenzione dell'impianto di riscaldamento con sostituzione della caldaia, delle tubazioni e di alcuni

radiatori, senza che sia stata rilasciata la certificazione di conformità.

Pertanto allo stato attuale tutti gli impianti debbono ritenersi non conformi alle vigenti leggi.

Applicazione del D.Lgs. n° 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n° 311/06.

L'appartamento non possiede certificazione energetica.

Il sottoscritto fa presente che le vigenti normative nazionali e regionali prescrivono che esso sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

#### Lotto 6

#### Impianti presenti nei beni

1. Impianto idrosanitario dell'appartamento.
2. Impianto di riscaldamento a gas metano dell'appartamento.
3. Impianto elettrico dell'appartamento.
4. Impianto elettrico del garage e del ripostiglio.

Conformità degli impianti (così come disposto dall'art. 7 del D.M. n° 37 del 22/01/2008).

Gli impianti sopra elencati ed i loro accessori con molta probabilità sono quelli risalenti alla costruzione del fabbricato (di cui alla Licenza n° 301/1972 e Variante n° 470/1973).

Pertanto, essendo stati posti in opera prima dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990, non erano soggetti a certificazione di conformità e dato che comunque non esistono certificazioni successive, allo stato attuale essi debbono ritenersi non conformi alle vigenti leggi.

Applicazione del D.Lgs. n° 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n° 311/06.

L'appartamento non possiede certificazione energetica.

Il sottoscritto fa presente che le vigenti normative nazionali e regionali prescrivono che esso sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Lotto 7 – Lotto 8 – Lotto 9 – Lotto 10 – Lotto 11 – Lotto 12

Trattandosi di posti auto scoperti e di terreni il quesito non riguarda questi lotti.

**“Provveda inoltre:**

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;**
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;**
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene al debitore;**
- d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche del bene;**
- e) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).”**

a) Tutti i beni costituenti i lotti sono regolarmente accampionati presso

L'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio - di Pisa.

b) Non sono necessari frazionamenti.

c) I beni costituenti i lotti sono regolarmente intestati ai legittimi proprietari.

d) Il sottoscritto C.T. ha eseguito fotografie dei beni, che sono allegate alla presente perizia (Allegati 88 - 89).

e) Il sottoscritto C.T. deposita telematicamente perizia ed allegati.

**8) “Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.”**

Il sottoscritto C.T., premesso che chiese ed ottenne una proroga fino al

18/12/2015, deposita la presente perizia entro il termine stabilito.

In fede.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.

(Ing. Antonio Liguori)

Pisa, 19/11/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it