



N° 33/10 R.E.

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DR. L. MAGNESA



Oggetto: Procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla **UniCredit Banca di Roma S.p.A.** C.F. 09976231002, con sede legale in Roma, viale Umberto Tupini n. 180 rappresentata e difesa per la presente procedura dall'Avv. Elena Cenni con studio in Pisa, piazza del Pozzetto n. 9, contro [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], entrambe residenti in [REDACTED].

Creditori intervenuti: Banco di Sardegna S.p.A. in data 20.04.2010 per il credito di €. 19.743,65, rappresentata e difesa dall'Avv. Battini con studio in Livorno, via di Franco n. 9, Equitalia Get S.p.A. con sede in Arezzo in data 24.06.2010 per il credito di €. 22.582,84 limitatamente a [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Cucchi, Equitalia Get S.p.A. con sede in Arezzo in data 24.06.2010 per il credito di €. 11.893,33 limitatamente a [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Cucchi, Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in data 04.06.2010 per il credito di €. 105.711,30 rappresentata e difesa dall'Avv. Pellegrini con studio in Pisa, lungarno Guadalongo n. 4, Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. in data 01.07.2010 per il credito di €. 29.911,51 rappresentata e difesa dall'Avv. Fera con studio in Firenze, via Kassel n. 4, domicilio in Pisa presso lo studio dell'Avv. Borsacchi.

Consulenza tecnica d'ufficio in merito alla valutazione dei beni immobili di proprietà delle esecutate [REDACTED] e [REDACTED], per le quote e diritti ad



esse spettanti, consistenti in beni posti in comune di Pontedera (PI) e precisamente magazzini ed accessori posti in via del Campanile e due quartieri per civile abitazione con relativi accessori e locali ad uso autorimessa in fabbricato di complessivi tre piani da terra posto in via Palmiro Togliatti n. 23.



Il Mandato



La consulenza fu disposta con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data 05.07.2010.



Letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati ex art. 567 c.p.c. nella procedura esecutiva n. 176/08 R.E.I. promossa dalla UniCredit Banca di Roma S.p.A. C.F. 09976231002, con sede legale in Roma, viale Umberto Tupini n. 180 rappresentata e difesa per la presente procedura dall'Avv. Elena Cenni con studio in Pisa, piazza del Pozzetto n. 9, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], entrambe residenti in [REDACTED], visto l'art. 569 c.p.c., rilevato che il termine per il deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. era spirato. Ritenuto quindi necessario disporre la stima dei beni pignorati nonché la comparizione delle parti e dei creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che fossero intervenuti, nominava esperto nella presente procedura l'Ing. Michele Aiello con studio in San Giuliano Terme (PI), via T. Ruffo n. 31, Dirigente Tecnico del Comune di Pisa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pisa al n. 846 Sezione A, Ingegnere Civile, Ambientale ed Industriale, iscritto inoltre nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pisa ed a quello dei professionisti del Ministero degli Interni di cui alla legge 818/84 e ne disponeva la comparizione innanzi a sé per il





giorno 8 luglio 2010 al fine della relativa prestazione del giuramento e della formulazione dei quesiti secondo i criteri di cui all'art. 173 bis c.p.c.. Fissava per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.) nonché per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. l'udienza del **15 febbraio 2011** alle ore 09,30.



Avvisava le parti che copia della perizia sarebbe stata loro inviata dal perito almeno 45 gg. prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta ordinaria o posta elettronica laddove le parti avessero indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendevano ricevere le comunicazioni. Avvisava inoltre le parti che avrebbero potuto depositare all'udienza note di osservazioni alla relazione purchè avessero provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le predette note di chiarimenti al perito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica; in tal caso l'esperto sarebbe intervenuto all'udienza per rendere i chiarimenti.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le prime operazioni di consulenza consistenti nella ricerca di certificati edilizi ed urbanistici, disegni, autorizzazioni, concessioni, etc. ebbero inizio a partire dal giorno successivo al conferimento dell'incarico, mentre quelle di sopralluogo presso gli immobili in esame furono espletate a partire dal giorno 29 novembre 2010 ore 15,30 alla presenza continua delle esecutate. Le operazioni di sopralluogo proseguivano per tutto il mese di dicembre per consentire al C.T.U. di acquisire dalle esecutate la documentazione richiesta ed ispezionare gli immobili.



L'Approccio alla risoluzione

La consulenza è stata affrontata dal C.T.U. analizzando attentamente i seguenti fondamentali elementi:

a) lo stato dei luoghi (rilevato sia metricamente e riscontrato con le planimetrie





dello stato di fatto e di diritto che fotograficamente) degli immobili in rapporto agli elementi disponibili agli atti, alle informazioni fornite dalle esecutate, ciò al fine di rilevare le modifiche apportate agli stessi rispetto allo stato configurabile all'epoca della costruzione;



b) la documentazione tecnica di rilievo acquisita direttamente presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Pisa, gli uffici tecnici del Comune di Pontedera e presso i tecnici (Geom. [REDACTED]) che in passato hanno elaborato i progetti di origine e modifiche relative agli immobili *de qua*;



c) la documentazione integrativa acquisita direttamente dalle esecutate tramite il signor [REDACTED] e riguardante: planimetrie catastali, atti di acquisto, etc.;

d) il certificato notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal notaio Angelo Caccetta di Pisa, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Pisa, con studio in Pisa, via Matteucci n. 38, Centro Direzionale Forum, a tutto il giorno 23 febbraio 2010;



e) ricerca dei criteri di stima (individuati nel criterio del "più probabile valore di mercato" e del "più probabile valore di riproduzione") e dei procedimenti estimativi (individuati nel procedimento di stima sintetico) per la determinazione del valore dei beni immobili;



f) ricerca delle quotazioni di mercato e del costo di costruzione di beni simili a cui riferire principalmente la stima dei beni immobili in oggetto, attraverso la consultazione diretta di imprenditori edili, uffici finanziari, studi tecnici, agenzie immobiliari specializzate che operano in zona;



g) verifica del rispetto degli standard previsti dalle norme di legge e di buona tecnica relativamente a: rispetto del Regolamento Edilizio comunale e di Igiene, rispetto degli indici urbanistici, consistenza e stato delle strutture portanti, livello di





coibentazione termica, qualità di impianti termici ed idrici, livello di sicurezza di impianti elettrici, etc;

Ricerche e fonti di riferimento

Come sopra esposto, la maggior parte degli atti tecnico-amministrativi relativi ai beni immobili furono acquisiti dal C.T.U. direttamente presso le esecutate, mentre altri furono richiesti direttamente presso gli uffici pubblici locali.

Tutti gli atti acquisiti, anche se non prodotti in copia conforme agli originali, possono essere considerati di attendibilità assoluta in quanto verificati dal C.T.U. con gli originali.

Altre fonti informative di riferimento sono state essenzialmente:

- 1) manuali di Diritto, Estimo, Economia Aziendale, Tecnologia e le linee guida dell'U.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili);
- 2) il manuale di consulenza immobiliare di Francesco Tamborrino, il manuale di Estimo Immobiliare di Giovanni Turola, la rivista "Consulente Immobiliare" da cui sono state assunte le quotazioni di mercato per gli immobili in questione e confrontate con quelle rilevate in zona direttamente dal sottoscritto Consulente del Tribunale Civile di Pisa.

La Relazione

Viene di seguito riportata la relazione di consulenza tecnica di stima dei beni immobili di proprietà delle esecutate come sopra generalizzate, per le quote e diritti

ad asse spettanti, consistenti, come detto in precedenza, in beni posti nel territorio del comune di Pontedera (PI) e precisamente magazzini ed accessori posti in via del Campanile e due quartieri per civile abitazione con relativi accessori e locali ad uso autorimessa facenti parte di un fabbricato di complessivi tre piani da terra posto in via Palmiro Togliatti n. 23.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Con nota n. 1890 di particolare in data 23 febbraio 2010 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa veniva trascritto il verbale di pignoramento immobiliare (Cfr. all. 1, 2, 3) notificato dal Tribunale di Pisa in data 21 gennaio 2010 a favore della UniCredit Banca di Roma S.p.A. C.F. 09976231002, con sede legale in Roma, viale Umberto Tupini n. 180 rappresentata e difesa per la presente procedura dall'Avv. Elena Cenni con studio in Pisa, piazza del Pozzetto n. 9, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED], entrambe residenti in [REDACTED] per il credito di €. 72.695,45 oltre interessi, spese, Iva e CPA (proveniente da atto di precetto in forza di decreto ingiuntivo n. 431/2009 del Tribunale di Pisa in data 2-9.04.2009 provvisoriamente esecutivo, munito di formula esecutiva in data 16.04.2009, notificato alle debitrice in data 05.05.2009, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 02.07.2009 mediante il quale era stato ingiunto alle predette di corrispondere alla UniCredit Banca di Roma S.p.A. la somma di €. 66.809,55 oltre interessi e spese).

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili, appartenenti alle esecutate come sopra generalizzate, per le seguenti quote e diritti (Cfr. all. 2):

Per l'intera quota (quota indivisa di ½ ciascuno) del diritto della piena proprietà

✓ Locali ad uso magazzino e deposito con chiostra ad uso esclusivo posti in comune di Pontedera, via del Campanile, al piano terra di un corpo di fabbrica di quattro piani da terra, rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 12: particella 239 sub 1 graffata alla

240, categ. C/2, classe 4, mq. 89, R.C. €. 592,94, particella 239 sub 2, categ. C/2, classe 4, mq. 27, R.C. €. 179,88;

✓ Due quartieri per civile abitazione con relativi accessori e locali ad uso autorimessa facenti parte di un fabbricato di complessivi tre piani da terra posto in via Palmiro Togliatti n. 23, rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 1, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 2, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 3 graffata alla 737 (appartamento piano primo e resede), categ. A/2, classe 4, vani 8,5, R.C. €. 1.404,76, particella 677 sub 4 graffata alla 736 (appartamento piano secondo e resede), categ. A/2, classe 4, vani 8,5, R.C. €. 1.404,76.

Risultano inoltre intervenuti i seguenti creditori (*Cfr.* all. 1):

Banco di Sardegna S.p.A. in data 20.04.2010 per il credito di €. 19.743,65, rappresentata e difesa dall'Avv. Battini con studio in Livorno, via di Franco n. 9, Equitalia Get S.p.A. con sede in Arezzo in data 24.06.2010 per il credito di €. 22.582,84 limitatamente a [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Cucchi, Equitalia Get S.p.A. con sede in Arezzo in data 24.06.2010 per il credito di €. 11.893,33 limitatamente a [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Cucchi, Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in data 04.06.2010 per il credito di €. 105.711,30 rappresentata e difesa dall'Avv. Pellegrini con studio in Pisa,

lungarno Guadalongo n. 4, Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. in data 01.07.2010 per il credito di €. 29.911,51 rappresentata e difesa dall'Avv. Fera con studio in Firenze, via Kassel n. 4, domicilio in Pisa presso lo studio dell'Avv. Borsacchi.

Risposte ai quesiti

Con riferimento ai quesiti formulati dalla S.V. con l'affidamento dell'incarico, il



sottoscritto risponde nel merito seguendo lo stesso ordine con cui sono stati posti.

- 1) *“Provveda a dare comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, all’indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell’immobile) di consentire la visita dell’immobile”.*

In data 18 novembre 2010 il sottoscritto C.T.U. dava comunicazione alle esecutate e al creditore procedente che a partire dal giorno 29 novembre 2010 alle ore 15,30 (Cfr. all. 4) avrebbe dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili *de qua*.

- 2) *“Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere all’immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l’emissione di provvedimento che ordina la liberazione dell’immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.”*

Secondo quanto già riferito in risposta al quesito precedente, le operazioni peritali si sono svolte senza alcun tipo di problema o impedimento.

- 3) *“Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e pio elencati nella relazione, secondo l’ordine logico necessario per l’accertamento della proprietà”*

Risultano oggetto di stima ed analisi da parte del sottoscritto C.T.U., i seguenti beni immobili, così come rilevati durante le visite di sopralluogo, appartenenti alle



esecutate come sopra generalizzate, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto della piena proprietà di:

✓ Locali ad uso magazzino e deposito con chiostra ad uso esclusivo posti in comune di Pontedera, via del Campanile, al piano terra di un corpo di fabbrica di quattro piani da terra, rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 12: particella 239 sub 1 graffata alla 240, categ. C/2, classe 4, mq. 89, R.C. €. 592,94, particella 239 sub 2, categ. C/2, classe 4, mq. 27, R.C. €. 179,88;



✓ Due quartieri per civile abitazione con relativi accessori e locali ad uso autorimessa facenti parte di un fabbricato di complessivi tre piani da terra posto in via Palmiro Togliatti n. 23, rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 1, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 2, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 3 graffata alla 737 (appartamento piano primo e resede), categ. A/2, classe 4, vani 8,5, R.C. €. 1.404,76, particella 677 sub 4 graffata alla 736 (appartamento piano secondo e resede), categ. A/2, classe 4, vani catastali 8,5, R.C. €. 1.404,76.





Al ventennio il bene posto in Pontedera, via del Campanile come sopra rappresentato risultava appartenere al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ivi residente in via [REDACTED]. Con atto ai rogiti notaio Pandolfi in data 20.12.1982, trascritto a Pisa il 27 dicembre successivo al numero 9846 di particolare lo stesso veniva trasferito ai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni. Dalla successione di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED], denuncia n. 26 vol. 761, trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 12 marzo 1997 al numero 2381 di particolare e dalla successione di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED], denuncia n. 5 vol. 819, trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 26 gennaio 1998 al numero 814 di particolare, il bene di via del Campanile veniva trasferito alle esecutate [REDACTED] e [REDACTED] (Cfr. all. 3, 5, 6).



Al ventennio porzione del bene posto in Pontedera, via Togliatti (particella 677 sub 1 e particella 677 sub 3 graffata alla 737) risultava appartenere al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Dalla successione di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED], denuncia n. 32 vol. 826, trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 10 maggio 1999 al numero 4182 di particolare, il bene di





via Togliatti come sopra rappresentato veniva trasferito alle esecutate [REDACTED] e [REDACTED] (Cfr. all. 3).

Al ventennio porzione del bene posto in Pontedera, via Togliatti (particella 677 sub 2 e particella 677 sub 4 graffata alla 736) risultava appartenere al signor [REDACTED] come sopra generalizzato. Con atto ai rogiti del Notaio Ebner in data 01.02.1779 trascritto all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 26 febbraio 1979 al numero 1661 di particolare il bene veniva trasferito ai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni. Dalla successione di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED], denuncia n. 26 vol. 761, trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 12 marzo 1997 al numero 2381 di particolare e dalla successione di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED], denuncia n. 5 vol. 819, trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 26 gennaio 1998 al numero 814 di particolare, il bene di via Togliatti come sopra rappresentato veniva trasferito alle esecutate [REDACTED] e [REDACTED] (Cfr. all. 3).

- 4) *"Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione"*

Secondo quanto sopra precisato, i dati indicati nel verbale di pignoramento immobiliare corrispondono con le certificazioni catastali in atti.

- 5) *"Descriva il bene pignorato individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti"*



Risultano oggetto di espropriazione i seguenti beni immobili, così come rilevati nello stato di fatto dal sottoscritto C.T.U.:

✓ Intera quota del diritto di piena proprietà di locali ad uso magazzino e deposito con chiostra posti in comune di Pontedera, via del Campanile, al piano terra di un fabbricato condominiale di quattro piani da terra posto in zona A del vigente P.R.G. “insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale”. Più precisamente trattasi di un primo fondo con piccolo w.c. ed avente accesso da ingresso comune del fabbricato. A ciò si aggiunge un secondo fondo soppalcato parzialmente e di maggior dimensione rispetto al primo ed avente accesso direttamente dalla strada comunale oppure dal primo fondo. Dalla parte opposta rispetto alla strada e sul prolungamento di questo secondo fondo si sviluppa un magazzino ed una chiostra interna (*Cfr.* all. 7, 8, 9). Confinanti con via del Campanile, chiesa di S. Jacopo, proprietà Cassa di Risparmio di Pisa ed aventi causa, ingresso scala a comune, s.s.a. Rappresentati all’Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 12: particella 239 sub 1 graffata alla 240, categ. C/2, classe 4, mq. 89, R.C. €. 592,94, particella 239 sub 2, categ. C/2, classe 4, mq. 27, R.C. €. 179,88 (*Cfr.* all. 7, 8, 9).





✓ Intera quota del diritto di piena proprietà di fabbricato civile di tre piani da terra avente accesso dalla comunale via Palmiro Togliatti n. 23 attraverso strada privata, composto di due quartieri per civile abitazione (uno al piano primo ed uno al piano secondo) con relativi locali ad uso autorimessa, locali di sgombero e resedi al piano terra (Cfr. all. 7, 8, 9).



Il quartiere posto al piano primo ed al quale si accede mediante vano scala con entrata indipendente, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto e due servizi igienici oltre a due terrazzi attestanti in parte su resede di proprietà esclusiva. Al piano terra, oltre al vano scala, si sviluppano il locale ad uso autorimessa ed avente accesso indipendente dal resede, un ampio locale di sgombero con un piccolo w.c. e collegato internamente con il vano scala.



Il quartiere posto al piano secondo ed al quale si accede mediante vano scala con entrata indipendente, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto e due servizi igienici oltre a due terrazzi attestanti in parte su resede di proprietà esclusiva. Al piano terra, oltre al vano scala, si sviluppano il locale ad uso autorimessa ed avente accesso indipendente dal resede, un ampio locale di sgombero con un piccolo w.c. e collegato internamente con il vano scala.



L'intero fabbricato confina con proprietà [REDACTED], Demanio, [REDACTED], [REDACTED], strada privata, s.s.a. Rappresentati i beni all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 1, categ. C/6,



classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 2, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 3 graffata alla 737 (appartamento piano primo e resede), categ. A/2, classe 4, vani 8,5, R.C. €. 1.404,76, particella 677 sub 4 graffata alla 736 (appartamento piano secondo e resede), categ. A/2, classe 4, vani catastali 8,5, R.C. €. 1.404,76 (Cfr. all. 7, 8, 9).





6) *“Dica se i beni godono di servitù attive o se sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell’immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, anche mediante accesso alla banca dati dell’Anagrafe Tributaria presso l’Agenzia Entrate di competenza, la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”.*



I fondi ubicati in via del Campanile sono attualmente liberi da persone e da cose. Si precisa inoltre che sono attualmente in corso le pratiche edilizie per la approvazione da parte del Comune di Pontedera di una DIA riguardante un progetto di ristrutturazione dei magazzini con la trasformazione in una unità immobiliare per civile abitazione e due locali ad uso garage. Nel vigente P.R.G. del Comune di Pontedera il fabbricato ove si sviluppano al piano terra i magazzini in questione ricade in zona A “insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale” (Cfr. all. 10).





I due quartieri e relativi servizi accessori ubicati in via Palmiro Togliatti sono liberi da persone e non da cose per quanto riguarda il quartiere al piano primo mentre sono occupati direttamente dalle esecutate e famiglia per quanto riguarda invece il quartiere posto al piano secondo.

7) *“Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*

- *domande giudiziali e sequestri;*
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione”*

Verbale di pignoramento immobiliare (Cfr. all. 2) trascritto con nota n. 1890 di particolare in data 23 febbraio 2010 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa, notificato dal Tribunale di Pisa in data 21 gennaio 2010 a favore della UniCredit Banca di Roma S.p.A. C.F. 09976231002, con sede legale in Roma, viale Umberto Tupini n. 180 rappresentata e difesa per la presente procedura dall'Avv. Elena Cenni con studio in Pisa, piazza del Pozzetto n. 9, contro [REDACTED] nata a

[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],

entrambe residenti in [REDACTED] per il credito di €.

72.695,45 oltre interessi, spese, Iva e CPA (proveniente da atto di precetto in forza di decreto ingiuntivo n. 431/2009 del Tribunale di Pisa in data 2-9.04.2009 provvisoriamente esecutivo, munito di formula esecutiva in data 16.04.2009,



notificato alle debtrici in data 05.05.2009, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 02.07.2009 mediante il quale era stato ingiunto alle predette di corrispondere alla UniCredit Banca di Roma S.p.A. la somma di €. 66.809,55 oltre interessi e spese).



Risultano inoltre intervenuti i seguenti creditori (Cfr. all. 1): Banco di Sardegna S.p.A. in data 20.04.2010 per il credito di €. 19.743,65, rappresentata e difesa dall'Avv. Battini con studio in Livorno, via di Franco n. 9, Equitalia Get S.p.A. con sede in Arezzo in data 24.06.2010 per il credito di €. 22.582,84 limitatamente a



██████████, rappresentata e difesa dall'Avv. Cucchi, Equitalia Get S.p.A. con sede in Arezzo in data 24.06.2010 per il credito di €. 11.893,33 limitatamente a ██████████, rappresentata e difesa dall'Avv. Cucchi, Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in data 04.06.2010 per il credito di €. 105.711,30 rappresentata e difesa dall'Avv. Pellegrini con studio in Pisa, lungarno Guadalongo n. 4, Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. in data 01.07.2010 per il credito di €. 29.911,51 rappresentata e difesa dall'Avv. Fera con studio in Firenze, via Kassel n. 4, domicilio in Pisa presso lo studio dell'Avv. Borsacchi.



8) *“Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli pregiudizievoli (esempio ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto”*



Dalla consultazione dei registri della Conservatoria dei RR.II. di Pisa come da relazioni notarile (Cfr. all. 3), risultano pubblicate le seguenti iscrizioni ipotecarie sui beni oggetto di stima da parte del sottoscritto C.T.U:

1) Iscrizione di ipoteca legale (nota numero 2644 di particolare in data 4 maggio





2007) a favore della società Equitalia Get S.p.A. (Arezzo), per il credito di €. 9.609,79 di cui €. 4.804,89 per capitale, a carico di [REDACTED], gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle 677 sub 4, 736 e 677 sub 1 del foglio di mappa 23;

2) Iscrizione di ipoteca legale (nota numero 4365 di particolare in data 7 luglio 2007) a favore della società Equitalia Get S.p.A. (Arezzo), per il credito di €. 12.405,40 di cui €. 6.202,70 per capitale, a carico di [REDACTED], gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle 239 sub 1, 240 e 239 sub 2 del foglio di mappa 12;

3) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 1291 di particolare in data 10 aprile 2009) a favore di UniCredit Banca di Roma S.p.A., con domicilio ipotecario in Pisa, Piazza del Pozzetto n. 9 presso lo studio dell'Avv. Elene Cenni, a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per il credito complessivo di €. 85.000,00 di cui €. 66.809,55 di capitale, sui beni immobili di proprietà delle medesime di cui alla presente perizia di stima;

4) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 1815 di particolare in data 19 maggio 2009) a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., con domicilio ipotecario in Pisa, Lungarno Guadalongo n.4 presso lo studio dell'Avv. Pellegrini, a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per il credito complessivo di €. 130.000,00 di cui €. 92.078,62 di capitale, sui beni immobili di proprietà delle medesime di cui alla presente perizia di stima;

5) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 2659 di particolare in data 3 luglio 2009) a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A., con domicilio ipotecario in Firenze, via Kassel n. 4 presso lo studio dell'Avv. Fera, a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per il credito complessivo di €. 40.000,00 di cui €. 25.362,92 di capitale, sui beni immobili di proprietà delle medesime di cui alla presente perizia di stima;



6) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 2685 di particolare in data 7 luglio 2009) a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A., con domicilio ipotecario in San Miniato, via IV Novembre presso lo studio dell'Avv. Orsini, a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per il credito complessivo di €. 99.000,00 di cui €. 84.211,85 di capitale, sui beni immobili di proprietà delle medesime di cui alla presente perizia di stima;



7) Iscrizione di ipoteca giudiziale (nota numero 3020 di particolare in data 24 luglio 2009) a favore del Banco di Sardegna, con domicilio ipotecario in Livorno, via di Franco n. 9 presso lo studio dell'Avv. Battini, a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per il credito complessivo di €. 25.000,00 di cui €. 16.057,05 di capitale, sui beni immobili di proprietà delle medesime di cui alla presente perizia di stima;



9) *“Verifichi la validità edilizia e urbanistica del bene, 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. 47/84 e n. 724/94 e sui relativi costi”.*



I locali ad uso magazzino e deposito posti in via del Campanile, non sono abusivi, contemplando nel tempo le autorizzazioni, nulla osta e concessioni edilizie rilasciate dalle Autorità Competenti, pur rilevando che la costruzione del fabbricato è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Dalla ricerca presso il Comune di Pontedera è stato inoltre accertato che con istanza del 07.03.1967 i proprietari dei fondi [REDACTED] e [REDACTED] rivolgevano istanza per ottenere l'autorizzazione a poter ristrutturare ed ampliare i locali al piano terra e servizio di





un forno. Il Comune di Pontedera in data 5 aprile 1967, pratica n. 62/67 (Cfr. all. 11) rilasciava la licenza edilizia che prevedeva, allo stato finale, un locale magazzino fronte strada con annesso ripostiglio, un vano adiacente anch'esso fronte strada con annesso forno, un disimpegno e servizio igienico ed infine un vano retrostante ad uso lavorazione e posto in adiacenza alla chiostra. Seguiva il nulla-osta dai parte dei Vigili del Fuoco di Pisa ai fini della Prevenzione Incendi ed allo scopo di ottenere l'agibilità da parte del Comune di Pontedera.

Lo stato dei luoghi, così come rappresentato nelle planimetrie catastali (ad eccezione del parziale soppalco presente di fatto nel vano principale fronte strada) non è conforme allo stato legittimo di cui alla sopra detta licenza edilizia per difformità interne (demolizione del forno, chiusura accesso da vano scala, realizzazione di soppalco e trasformazione del ripostiglio in servizio igienico) oltre che per la diminuzione di spazi e precisamente il servizio igienico, parte del magazzino retrostante ad ampliamento della chiostra, parte della chiostra medesima, cedendosi una parte della stessa al condominio adiacente (Cfr. all. 12).

Tenuto conto di quanto sopra espresso, in mancanza di vendite o cessioni fra le parti e con ogni probabilità antecedenti alla acquisizione nel possesso da parte delle esecutate, sarà possibile condonare le opere abusive sopra indicate secondo quanto previsto dalle norme ed in particolare art. 31 della L. 47/85 (opere realizzate abusivamente entro il 1° ottobre 1983), art. 39 della L. 724/94 (opere realizzate

abusivamente entro il 31 dicembre 1993), L.R. 53/2004 (opere realizzate abusivamente entro il 31 marzo 2003). Potrebbe risultare possibile presentare domanda di sanatoria edilizia (ex art. 13 della L. 47/85) per la presenza della doppia conformità.

Il fabbricato civile posto in via Palmiro Togliatti n. 23 e composto da due quartieri



per civile abitazione e relativi servizi accessori, non è abusivo, contemplando nel tempo le autorizzazioni, nulla osta e concessioni edilizie rilasciate dalle Autorità Competenti. In particolare risulta autorizzato con concessione edilizia n. 2 del 4 febbraio 1977 e successiva variante in corso d'opera. I lavori risultano ultimati come da comunicazione in data 19 maggio 1978. Non è stato possibile risalire al decreto di abitabilità che con ogni probabilità è stato rilasciato dal Comune di Pontedera. Lo stato dei luoghi, così come rappresentato nelle planimetrie catastali è conforme allo stato legittimo, non risultando eseguiti ulteriori lavori, per quanto noto al C.T.U. ed emerso dalle ricerche in Comune.

10) *"Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/84 ed all'art. 46 del D.Lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruzione e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967".*

Si riporta a quanto risposto in merito al precedente quesito.

11) *"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 beni 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".

I beni soggetti a procedura di esecuzione immobiliare consistono, come sopra specificato, in:



- Intera quota del diritto della piena proprietà appartenente alle esecutate

██████████ e ██████████ di:

✓ Locali ad uso magazzino e deposito con chiostra in proprietà esclusiva posti in comune di Pontedera, via del Campanile, al piano terra di un corpo di fabbrica di quattro piani da terra, rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 12: particella 239 sub 1 graffata alla 240, categ. C/2, particella 239 sub 2, categ. C/2;

✓ Due quartieri per civile abitazione con relativi accessori e locali ad uso autorimessa facenti parte di un fabbricato di complessivi tre piani da terra posto in via Palmiro Togliatti n. 23, rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 1, categ. C/6, particella 677 sub 2, categ. C/6, particella 677 sub 3 graffata alla 737 (appartamento piano primo e resede), categ. A/2, particella 677 sub 4 graffata alla 736 (appartamento piano secondo e resede), categ. A/2.

PERIZIA DI STIMA

Descrizione

Risultano oggetto di stima i seguenti beni immobili, accorpati nel seguente modo, in virtù di configurazioni intrinseche ed estrinseche:

Lotto 1. Locali ad uso magazzino e deposito con annessa chiostra in proprietà esclusiva posti in comune di Pontedera, via del Campanile, al piano terra di un

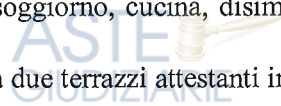
fabbricato condominiale di quattro piani da terra posto in zona A del vigente P.R.G. "insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale". Più precisamente trattasi di un primo fondo con piccolo w.c. ed avente accesso da ingresso comune del fabbricato. A ciò si aggiunge un secondo fondo soppalcato parzialmente e di maggior dimensione rispetto al primo ed avente



accesso direttamente dalla strada comunale oppure dal primo fondo. Dalla parte opposta rispetto alla strada e sul prolungamento di questo secondo fondo si sviluppa un magazzino ed una chiostra interna (*Cfr.* all. 9, 12). Confinanti con via del Campanile, chiesa di S. Jacopo, proprietà Cassa di Risparmio di Pisa ed aventi causa, ingresso scala a comune, s.s.a. Rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 12: particella 239 sub 1 graffata alla 240, categ. C/2, classe 4, mq. 89, R.C. €. 592,94, particella 239 sub 2, categ. C/2, classe 4, mq. 27, R.C. €. 179,88 (*Cfr.* all. 7).



Lotto 2. Quota parte di fabbricato civile di tre piani da terra avente accesso dalla comunale via Palmiro Togliatti n. 23 attraverso strada privata, composto di due quartieri per civile abitazione (uno al piano primo ed uno al piano secondo) con relativi locali ad uso autorimessa, locali di sgombero e resede al piano terra (*Cfr.* all. 8). Comprende Il quartiere posto al piano primo ed al quale si accede mediante vano scala con entrata indipendente, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto e due servizi igienici oltre a due terrazzi attestanti in parte su resede di proprietà esclusiva. Al piano terra, oltre al vano scala, si sviluppano il locale ad uso autorimessa ed avente accesso indipendente dal resede, un ampio locale di sgombero con un piccolo w.c. e collegato internamente con il vano scala. L'intero fabbricato confina con proprietà [REDACTED], Demanio, [REDACTED], [REDACTED], strada privata, s.s.a. Rappresentati i beni all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 1, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 3 graffata alla 737, categ. A/2, classe 4, vani 8,5, R.C. €. 1.404,76 (*Cfr.* all. 7).



Lotto 3. Quota parte di fabbricato civile di tre piani da terra avente accesso dalla comunale via Palmiro Togliatti n. 23 attraverso strada privata, composto di due





quartieri per civile abitazione (uno al piano primo ed uno al piano secondo) con relativi locali ad uso autorimessa, locali di sgombero e resede al piano terra (Cfr. all. 8). Comprende il quartiere posto al piano secondo ed al quale si accede mediante vano scala con entrata indipendente, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto e due servizi igienici oltre a due terrazzi attestanti in parte su resede di proprietà esclusiva. Al piano terra, oltre al vano scala, si sviluppano il locale ad uso autorimessa ed avente accesso indipendente dal resede, un ampio locale di sgombero con un piccolo w.c. e collegato internamente con il vano scala.

L'intero fabbricato confina con proprietà [REDACTED], Demanio, [REDACTED], [REDACTED], strada privata, s.s.a. Rappresentati i beni all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 2, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 4 graffata alla 736, categ. A/2, classe 4, vani catastali 8,5, R.C. €. 1.404,76 (Cfr. all. 7).

Caratteristiche tecniche e consistenza

Alla luce dei recenti accertamenti effettuati dal Consulente del Tribunale presso gli immobili sopra descritti, si riassumono di seguito le caratteristiche tecniche e le consistenze dei singoli cespiti, queste ultime computate sulla base delle planimetrie acquisite dal C.T.U. e verificate successivamente in loco.

Le unità immobiliari ubicate in via del Campanile presentano strutture portanti in

muratura piena, solai piani in laterizi costituiti da travetti armati, pignatte e soletta in cls: copertura dell'intero fabbricato a falda inclinata con struttura in legno (terzere e travetti) completa di tavellonato con sovrastante manto in embrici di laterizio "Marsigliesi". Intonaci interni ed interni a calce stabilizzati, pavimenti in monocottura con battiscopa analogo, infissi esterni in alluminio anodizzato e vetri,



porte interne in legno tamburato, bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica ed accessori sanitari in vitreous china, tinteggiatura alle pareti e soffitti a tempera fine. Soppalco realizzato in strutture portanti in ferro e rifiniture in legno.

Il fabbricato per civile abitazione presenta caratteristiche tecniche, costruttive e di rifinitura tipiche dei fabbricati costruiti negli anni sessanta e settanta. Strutture portanti in c.a., solai piani in laterizi costituiti da travetti armati, pignatte e soletta

in cls, tamponamenti interni e tramezzi in laterizi, intonaci interni ed interni a calce stabilizzati, pavimenti parte in monocottura con battiscopa analogo, parte in

marmo. Infissi esterni in legno pino di svezia con persiane avvolgibili in pvc, vetri

doppi alle finestre, porte interne in legno tamburato, bagno con pavimenti e

rivestimenti in ceramica ed accessori sanitari di buona fattura, tinteggiatura alle

pareti e soffitti a tempera fine. Impianto elettrico a traccia interna a norma con

elementi esterni (prese, interruttori, deviatori ed invertitori) della serie ad incasso,

impianto idrico e telefonico a traccia interna, impianto di riscaldamento a traccia

interna di tipo autonomo. Impianto di allarme con rilevatori volumetrici e

perimetrali. Nel complesso gli immobili si presentano in normali condizioni di

manutenzione e conservazione. Sulla base del rilievo planimetrico ed altimetrico

effettuato dal C.T.U. sono state computate le consistenze del cespite, fornendo alla

fine i seguenti risultati.

Lotto 1. Locali ad uso magazzino e deposito con annessa chiostra posti in via del

Campanile. Fondo principale fronte strada: superficie lorda pari a mq. 61,00,

altezza media ml. 4,65, volume complessivo v/p pari a mc. 295,00 circa. Non si è

tenuto di conto della superficie soppalcata. Fondo secondario fronte strada:

superficie lorda pari a mq. 32,00, altezza media ml. 2,70, volume complessivo v/p

pari a mc. 93,00 circa. Magazzino retrostante: superficie lorda pari a mq. 28,50,



altezza media ml. 2,70, volume complessivo v/p pari a mc. 82,00 circa. Servizio igienico: superficie lorda pari a mq. 3,75, altezza media ml. 2,00, volume complessivo v/p pari a mc. 8,25 circa. Complessivamente volume v/p pari a mc. 478,25. Chiostra: superficie netta mq. 9,50.



Lotto 2. Porzione di fabbricato civile di due appartamenti ed accessori posto in via Togliatti n. 23, comprendente appartamento al piano primo ed accessori. Superficie lorda appartamento pari a mq. 104,00, altezza netta ml. 2,82, volume complessivo v/p pari a mc. 312,00 circa. Superficie lorda di autorimessa, vano scala, locale di sgombero e w.c. pari a mq. 55,50, altezza netta ml. 2,50, volume complessivo v/p pari a mc. 150,00 circa. Superficie di terrazzi mq. 12,00. Superficie di resede in uso esclusivo pari a mq. 165,00.



Lotto 3. Porzione di fabbricato civile di due appartamenti ed accessori posto in via Togliatti n. 23, comprendente appartamento al piano secondo ed accessori. Superficie lorda appartamento pari a mq. 111,00, altezza netta ml. 2,82, volume complessivo v/p pari a mc. 333,00 circa. Superficie lorda di autorimessa, vano scala, locale di sgombero e w.c. pari a mq. 55,50, altezza netta ml. 2,50, volume complessivo v/p pari a mc. 150,00 circa. Superficie di terrazzi mq. 12,00. Superficie di resede in uso esclusivo pari a mq. 225,00.



Calcolo della superficie ragguagliata

Sulla scorta delle consistenze che precedono e tenuto conto dei coefficienti

commercialmente di solito assunti per il ragguaglio delle superfici, si calcola la superficie ragguagliata dei fondi e dei quartieri per civile abitazione come segue.



Lotto 1

- ✓ Fondo principale e secondario fronte strada mq. 93,00 x coeff. 1,00 mq. 93,00
- ✓ Magazzino retrostante e w.c. mq. 32,25 x coeff. 0,60 mq. 19,35





✓ Chiostra mq. 9,50 x coeff. 0,30 mq. 2,85

TOTALE mq. 115,20

Lotto 2



✓ Quartiere abitativo al piano primo mq. 104,00 x coeff. 1,00 mq. 104,00

✓ Garage e servizi al piano terra mq. 55,50 x coeff. 0,60 mq. 33,33

✓ Terrazzi mq. 12,00 x coeff. 0,30 mq. 03,60



✓ Resede di terreno esclusivo mq. 165,00 x coeff. 0,06 mq. 09,90



TOTALE mq. 150,83

Lotto 3

✓ Quartiere abitativo al piano primo mq. 111,00 x coeff. 1,00 mq. 111,00

✓ Garage e servizi al piano terra mq. 55,50 x coeff. 0,60 mq. 33,33

✓ Terrazzi mq. 12,00 x coeff. 0,30 mq. 03,60

✓ Resede di terreno esclusivo mq. 225,00 x coeff. 0,06 mq. 13,50



TOTALE mq. 161,43



Condizioni e vincoli

Il giudizio estimativo, di seguito sviluppato, terrà conto globalmente di tutte quelle condizioni estrinseche ed intrinseche relative ai beni in esame.

Le principali “*condizioni estrinseche*”, legate principalmente alla zona in cui sono ubicati i beni, oggetto di stima, sono: posizione, efficienza dei servizi pubblici collettivi, dotazione di infrastrutture di servizi, salubrità, ceti di popolazione che gravitano nella zona, vicinanza a poli di attrazione, etc.



Le “*condizioni intrinseche*”, riguardanti principalmente i beni, oggetto di valutazione, sono: esposizione, affaccio, estetica, rifiniture, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, efficienza degli impianti, impianti aggiuntivi.



Si osserva che il perfezionarsi dell’impiantistica, con gli accorgimenti di sicurezza





che sono stati recentemente introdotti dalla normativa, ha determinato il superamento di impianti eseguiti in passato con materiali oggi non più in uso e con protezioni attualmente considerate inefficaci o inefficienti, se non addirittura pericolose. Attualmente, per effetto della legge 46/90 e successive, è previsto che gli immobili siano per esempio dotati di relè differenziale ad alta sensibilità e di impianto di terra esteso a tutti i punti di utilizzo. Cosa che in passato non era richiesta, sebbene venissero eseguiti impianti particolarmente curati. Da ciò la necessità di procedere talvolta alla revisione dell'impianto, adeguandolo alle normative di legge vigenti. Nel caso specifico gli impianti delle unità immobiliari sono adeguati alle norme.

Alle condizioni estrinseche ed intrinseche si aggiungono, il più delle volte, i così detti "vincoli". Rispetto alla situazione giuridica hanno rilevanza i vincoli cui eventualmente l'immobile è soggetto, in particolare per ciò che riguarda i vincoli locatizi sia per le pattuizioni eventualmente in essere aventi durata residua notevole, che comportino la corresponsione di canone locatizio irrispondente rispetto all'intrinseco valore del cespite, sia per le conseguenze che sono determinate dal mancato rilascio dell'immobile a fine locazione o peggio, dalla sua abusiva occupazione. Nel caso specifico gli immobili in esame, oggetto di stima, sono in parte liberi ed in parte occupati direttamente dalle esecutate.

Andamento del mercato immobiliare

Le vendite immobiliari in genere risultano operazioni alquanto ardue e difficoltose, attesa la situazione economica in cui si trova oggi il nostro Paese nel settore edilizio, in considerazione della crisi del mercato immobiliare prodotta prevalentemente dall'inasprimento del *prelievo fiscale* e dalla sfavorevole congiuntura economica.



A riguardo, da recenti rapporti su alcune riviste specializzate nel settore immobiliare è emerso appunto che il raffreddamento del mercato immobiliare è stato fino ad oggi fortemente legato ai carichi fiscali per cui gli indebolimenti del mercato sono dipesi in parte dal crescente andamento delle imposte da pagare.

Nel 2006 i prezzi sono cresciuti meno velocemente che in passato: infatti si registra che nelle città di medie dimensioni in un anno si è avuto mediamente l'aumento del 6,9% per le abitazioni usate ed il 6,2% per quelle nuove, segue il 5,6% per gli uffici, il 5,7% per i negozi e 6,1% per i capannoni industriali. Rallentamenti ulteriori si sono registrati nel 2007, sempre comunque con percettibili aumenti: il 4,0% per le abitazioni usate ed il 3,3% per quelle nuove, segue il 2,7% per gli uffici, il 2,8% per i negozi e 3,0% per i capannoni industriali.

Per tutto il 2008, 2009 e 2010 sono invece stati registrati lievi abbassamenti, mediamente intorno al 3,5% annuo.

Il mercato italiano, rispetto ad una economia globale, è comunque considerato sempre più solido, maturo, a bassa volatilità e con un elevato indice di trasparenza e trova fondamento nella virtuosità strutturale delle famiglie italiane; queste, infatti, sebbene con reddito più basso rispetto a quelle di altri paesi avanzati, sono tendenzialmente più ricche, perché proprietarie di immobili, limitatamente insolventi e molto propense al risparmio.

L'incremento graduale dei tassi di interesse ha comunque fatto sentire marginalmente i propri effetti con un rallentamento del ritmo di crescita dei mutui per l'acquisto delle abitazioni.

A consuntivo dell'anno 2006 il mercato immobiliare italiano della proprietà, rappresentato da due aggregati dei mercati delle 13 maggiori aree urbane e delle 13 città intermedie, mostra una certa stabilità nelle componenti di offerta e di



domanda. Stabilità nelle grandi città che conferma una tendenziale debolezza iniziata nel 2005 e protrattasi nel 2006.

Nelle 13 città intermedie, invece, il rallentamento si avverte anche più evidente di quanto non sia avvenuto per i mercati maggiori, per la prima volta nel 2006 soprattutto sul fronte degli scambi piuttosto che sui prezzi. Più debole la congiuntura dei segmenti non residenziali.



Variazione dei prezzi degli immobili negli ultimi 8 anni (valori %)



	13 grandi aree urbane		13 città intermedie	
	Nominali	Reali	Nominali	Reali
Abitaz. usate	87,5	57,9	65,6	39,5
Uffici	78,9	50,7	53,1	28,9
Negozi	77,8	49,7	58,8	33,7
Capannoni	68,3	41,8	60,0	34,8



I tempi medi di vendita sono allineati nelle grandi aree a quelli delle città intermedie e subiscono, in media, un leggero allungamento rispetto ad un anno fa. Per le abitazioni occorrono in media 4,3 – 4,4 mesi per essere vendute, per gli uffici 5,7 mesi, per i negozi 5,1 – 5,3 mesi, per i capannoni industriali 6,3 – 6,6 mesi ed infine per i posti auto 2,7 – 2,8 mesi.



Criteri e procedimenti estimativi

Per determinare il valore commerciale o venale dei beni occorrerà innanzitutto individuare i criteri di stima ed i relativi procedimenti estimativi da adottare.



Al fine di una corretta determinazione dei valori di stima sono stati presi in esame due aspetti economici (criteri di stima) e precisamente:

a) il *più probabile valore di mercato* mediante un procedimento di tipo sintetico e





basato sulla *comparazione* del bene da stimare con altri ad esso simili (*stima sintetico-comparativa*) e di cui sono noti i recenti prezzi di mercato (parametro tecnico di confronto è la superficie ragguagliata);

b) il *più probabile valore di riproduzione* che rappresenta la somma delle spese che si sosterebbero oggi per riprodurre il bene da stimare con tecniche e prezzi attuali.

Tale aspetto economico è stato determinato per via sintetica (costo base a metro cubo) e successivamente è stato opportunamente deprezzato per essere adeguato allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova il bene allo stato attuale (*stima a costo di costruzione deprezzato*).

Con tale procedimento, dunque, il valore dell'immobile si ipotizza pari alla somma del costo di acquisizione dell'area di sedime, riferito all'attuale mercato delle aree fabbricabili nella località, dotata di concessione edilizia approvata, del costo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, al lordo di utile d'impresa, dei costi accessori costituiti dagli oneri finanziari, progettazione, direzione lavori, sicurezza in cantiere, collaudi, certificazioni, permessi e simili, oltre all'*equo profitto* dell'imprenditore.

Riferimenti

Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico-comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nella località, si sono reperiti alcuni significativi riferimenti di mercato che qui di seguito si trascrivono.

In base ad informazioni assunte in zona relative ad immobili, nuovi o rimessi completamente a nuovo in vendita nella zona di Pontedera, aventi caratteristiche dimensionali analoghe a quelle del cespite in esame, si è appreso che le quotazioni si aggirano intorno al *valore di massima frequenza* pari a €/mq. 2.200,00 per i quartieri civili in piccolo fabbricato condominiale ed €/mq. 2.000,00 per i fondi.



Secondo il "borsino" della FIMAA, pubblicato dall'Ascom-Confindustria, le quotazioni medie di mercato nella zona di Pontedera, riferite ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate ed all'anno 2009, riportano valori variabili da un massimo di €/mq. 2.300,00 ad un minimo di €/mq. 1.900,00 di superficie lorda (che si riducono a 1.900,00-1.700,00 per le recenti costruzioni e 1.600,00-1.000,00 per le vecchie costruzioni), passando dalla zona centrale, al semicentro ed infine alla periferia ed in relazione allo stato di diritto, di qualità e ubicazione e quant'altro concorre a determinare il valore. I fondi registrano lo stesso valore ridotto di circa il 20-25%.

Dalle tabelle tecniche elaborate dallo stesso Tamborrino per la stima di edifici non nuovi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare, il coefficiente di deprezzamento per gli immobili si attesta intorno al valore medio di **0,70** per il quartiere civile e **0,60** per i fondi.

Tenuto conto di quanto precede oltre che delle caratteristiche tecniche, ubicazione, consistenza, etc., si attribuisce un valore di **€/mq. 1.700,00** di superficie ragguagliata per i quartieri civili, **€/mq. 1.300,00** di superficie ragguagliata per i fondi. Al fine della stima a costo di costruzione vetustato, trattandosi di immobili con caratteristiche che trovano riscontro in altri fabbricati costruiti in zona, si possono utilizzare i dati di costo di costruzione, ritraibili dal mercato e riferibili a costruzioni nuove.

In base ad informazioni assunte in luogo presso imprenditori edili e professionisti geometri ed ingegneri, relativi ai fabbricati in esame, aventi caratteristiche costruttive intrinseche analoghe a quelle degli immobili oggetto di stima da parte del C.T.U., i costi unitari di costruzione (non al grezzo ma ad opera finita) si aggirano intorno al *valore di massima frequenza* pari a **€/mc. 350,00** di volume v/p

elli sopra rappresentati
he di volta in volta ven

ASTE
GIUDIZIARIE®

O UNO

ASTE Locali ad GIUDIZIARIE®

in proprietà esclusiva p
ASTE GIUDIZIARIE®

Art. 239 sub 2, categ. 11

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

mobili o porzioni di essi e
costruiti in zona e vicino

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE simili. Co
GIUDIZIARIE®

complesso si ipotizza p

56010 San Giuliano Terme

ASTE GIUDIZIARIE®



d'impresa, nell'ipotesi che i lavori siano eseguiti in condizioni ordinarie di cantiere) e dei costi accessori, costituiti dagli oneri finanziari, progettazione e direzione lavori, collaudi, certificazioni, permessi e simili, oltre, ovviamente, al profitto (*equo profitto*) dell'imprenditore. Si determinerà in tal modo il valore dell'edificio in argomento come se fosse nuovo, salvo poi apportare al risultato una congrua riduzione per il sussistere dell'intrinseca obsolescenza e della sua ineliminabile vetustà, per il fatto che l'area è oggettivamente occupata da una struttura obsoleta.



A) *Costo dell'area edificabile*

Per quanto riguarda l'area di sedime, con riferimento alla volumetria realizzata fuori terra, si assume il valore unitario pari a €/mc. 100,00.

$$\text{mc. 478,25} \times \text{€/mc. 100,00} = \text{€. 47.825,00}$$



B) *Oneri accessori del costo di acquisto dell'area*



Provvigioni di acquisto e spese notarili

3%

Interessi passivi al 6% per 2 anni

12%

Profitto imprenditoriale e spese generali

7%

Sommano

22%

$$\text{€. 47.825,00} \times 0,22$$

$$\text{€. 10.521,50}$$



C) *Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione ex legge 10/1977*

Gli oneri in parola, riferiti ad un ipotetico edificio nuovo, possono essere assunti in circa €/mc. 35,00, computando gli stessi al 100% sulla volumetria f.t. E, pertanto

$$\text{mc. 478,25} \times \text{€/mc. 35,00} =$$

$$\text{€. 16.738,75}$$



D) *Oneri accessori sugli oneri di urbanizzazione e sulla Bucalossi*

Interessi passivi al 6% per 12 mesi

6%





Profitto imprenditoriale e spese generali	4%
Sommano	10%
€. 16.738,75 x 0,10	€. 1.673,87

E) *Costo della costruzione*

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 250,00 per l'intera volumetria e pertanto:



mc. 478,25 x €/mc. 250,00 =	€. 119.562,50
-----------------------------	---------------

F) *Oneri accessori del costo di costruzione*

Interessi passivi (oneri finanziari) per 2 anni con pagamenti a s.a.l. (6% annuo su ½ costo)	6%
Profitto imprenditoriale dell'imprenditore e del finanziatore più spese generali	14%
Sommano	20%



€. 119.562,50 x 0,20	€. 23.912,50
Sommano	€. 220.234,12

Poiché l'edificio in esame non è di recente costruzione anche se ristrutturato totalmente, per le ineliminabili irrazionalità commesse alla sua concezione e comunque per la vetustà che alcune sue parti presentano, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 40% (coeff. di deprezzamento pari a 0,60) sul costo di costruzione ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:



€. (220.234,12 - 47.825,00) x 0,60 + 47.825,00 =	€. 151.270,47
--	---------------

I valori reperiti con i due metodi di stima istituiti sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la *media aritmetica* che è pari a €. 150.515,24 e, arrotondata a mille euro, risulta di:



€ 151.000,00

(diconsi euro centocinquantunomila/00).

LOTTO NUMERO DUE

Quartiere per civile abitazione con relativi accessori e locali ad uso autorimessa posto al piano primo (secondo f.t.) di un fabbricato di complessivi tre piani da terra posto in via Palmiro Togliatti n. 23, rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 1, categ. C/6, particella 677 sub 3 graffata alla 737, categ. A/2.

- Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di mercato)

Sulla base dei prezzi sopra menzionati, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, vetustà, grado di finitura e di tutto ciò che concorre all'interesse al possesso, si valuta:

mq. 150,83 x €/mq. 1.700,00 € 256.411,00

- Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di riproduzione)

A) Costo dell'area edificabile

Per quanto riguarda l'area di sedime, con riferimento alla volumetria realizzata fuori terra, si assume il valore unitario pari a €/mc. 100,00.

mc. 462,00 x €/mc. 100,00 = € 46.200,00

B) Oneri accessori del costo di acquisto dell'area

Provvigioni di acquisto e spese notarili 3%

Interessi passivi al 6% per 2 anni 12%

Profitto imprenditoriale e spese generali 7%

Sommano 22%

€ 46.200,00 x 0,22 € 10.164,00

C) Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione ex legge



10/1977

Gli oneri in parola, riferiti ad un ipotetico edificio nuovo, possono essere assunti in circa €/mc. 35,00, computando gli stessi al 100% sulla volumetria f.t. E, pertanto

$$\text{mc. } 462,00 \times \text{€/mc. } 35,00 = \text{€. } 16.170,00$$



D) Oneri accessori sugli oneri di urbanizzazione e sulla Bucalossi

Interessi passivi al 6% per 12 mesi 6%

Profitto imprenditoriale e spese generali

4%

Sommano

10%

$$\text{€. } 16.170,00 \times 0,10 = \text{€. } 1.617,00$$



E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 350,00 per l'intera volumetria e pertanto:

$$\text{mc. } 462,00 \times \text{€/mc. } 350,00 = \text{€. } 161.700,00$$



F) Oneri accessori del costo di costruzione

Interessi passivi (oneri finanziari) per 2 anni

con pagamenti a s.a.l. (6% annuo su ½ costo) 6%

Profitto imprenditoriale dell'imprenditore e del

finanziatore più spese generali

14%

Sommano

20%

$$\text{€. } 161.700,00 \times 0,20 = \text{€. } 32.340,00$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€. } 268.191,00$$



Poiché l'edificio in esame non è di recente costruzione anche se ristrutturato totalmente, per le ineliminabili irrazionalità commesse alla sua concezione e comunque per la vetustà che alcune sue parti presentano, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 30% (coeff. di





deprezzamento pari a 0,70) sul costo di costruzione ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€. (268.191,00 – 46.200,00) x 0,70 + 46.200,00= €. 201.593,70

Resede di terreno a giardino = mq. 9,90 x €/mq 1.700,00 = €. 16.830,00

Sommano €. 218.423,70

I valori reperiti con i due metodi di stima istituiti sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la *media aritmetica* che è pari a €. 237.417,35 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 237.000,00

(diconsi euro duecentotrentasettemila/00).

LOTTO NUMERO TRE

Quartiere per civile abitazione con relativi accessori e locali ad uso autorimessa posto al piano secondo (terzo f.t.) di un fabbricato di complessivi tre piani da terra posto in via Palmiro Togliatti n. 23, rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23:particella 677 sub 2, categ. C/6, particella 677 sub 4 graffata alla 736, categ. A/2.

- Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di mercato)

Sulla base dei prezzi sopra menzionati, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, vetustà, grado di finitura e di tutto ciò che concorre all'interesse al possesso, si valuta:

mq. 161,43 x €/mq. 1.700,00 €. 274.431,00

- Stima sintetico-comparativa (più probabile valore di riproduzione)

A) Costo dell'area edificabile

Per quanto riguarda l'area di sedime, con riferimento alla volumetria realizzata fuori terra, si assume il valore unitario pari a €/mc. 100,00.



mc. 483,00 x €/mc. 100,00 = € 48.300,00

B) Oneri accessori del costo di acquisto dell'area

Provvigioni di acquisto e spese notarili 3%

Interessi passivi al 6% per 2 anni 12%

Profitto imprenditoriale e spese generali 7%

Sommano 22%



€ 48.300,00 x 0,22



€ 10.626,00

C) Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione ex legge 10/1977

Gli oneri in parola, riferiti ad un ipotetico edificio nuovo, possono essere assunti in circa €/mc. 35,00, computando gli stessi al 100% sulla volumetria f.t. E, pertanto

mc. 483,00 x €/mc. 35,00 = € 16.905,00



D) Oneri accessori sugli oneri di urbanizzazione e sulla Bucalossi

Interessi passivi al 6% per 12 mesi 6%

Profitto imprenditoriale e spese generali 4%

Sommano 10%

€ 16.905,00 x 0,10 € 1.690,50



E) Costo della costruzione

Tenute presenti le caratteristiche costruttive, le dotazioni di impianti e la consistenza si assume in €/mc 350,00 per l'intera volumetria e pertanto:

mc. 483,00 x €/mc. 350,00 = € 169.050,00



F) Oneri accessori del costo di costruzione

Interessi passivi (oneri finanziari) per 2 anni

con pagamenti a s.a.l. (6% annuo su ½ costo) 6%

Profitto imprenditoriale dell'imprenditore e del





finanziatore più spese generali	<u>14%</u>
Sommano	20%
€ 169.050,00 x 0,20	<u>€ 33.810,00</u>
Sommano	€ 280.381,50



Poiché l'edificio in esame non è di recente costruzione anche se ristrutturato totalmente, per le ineliminabili irrazionalità commesse alla sua concezione e comunque per la vetustà che alcune sue parti presentano, si reputa congruo apportare al risultato come sopra ottenuto la riduzione del 30% (coeff. di deprezzamento pari a 0,70) sul costo di costruzione ed oneri annessi, lasciando fuori soltanto il costo dell'area e precisamente:

€ (280.381,50 – 48.300,00) x 0,70 + 48.300,00=	€ 210.757,05
Resede di terreno a giardino = mq. 13,50 x €/mq 1.700,00 =	<u>€ 22.950,00</u>
Sommano	€ 233.707,05



I valori reperiti con i due metodi di stima istituiti sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la *media aritmetica* che è pari a € 254.069,025 e, arrotondata a mille euro, risulta di:

€ 254.000,00

(diconsi euro duecentocinquantaquattromila/00).

- 12) "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'U.T.E.;

c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;

d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;



e) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;

f) a descrivere i beni su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto:

- ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria;
- ad eseguire fotografie in formato digitale (Cfr. all. 14);
- a descrivere il bene su foglio separato (Cfr. all. 13);
- a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).
- 13) "Fornisca infine il numero di codice fiscale del debitore".

Le esecutate [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], risultano entrambe residenti in [REDACTED].

- 14) "Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto almeno 45 gg. prima della data fissata per



l'udienza a depositare la relazione scritta e ad inviarne copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, a mezzo posta ordinaria e posta elettronica ed allega all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii. Nel contempo il sottoscritto Consulente del Tribunale di Pisa ha invitato le parti (creditore procedente, intervenuti ed esecutate) a fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa, impegnandosi sin d'ora a presenziare all'udienza nel caso in cui tali osservazioni gli siano fatte pervenire.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con ciò di aver espletato il primo mandato cortesemente affidatogli e resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento e/o definizione di particolari minori.

Grato per la fiducia accordatagli e di aver così avuto l'opportunità di assolvere un dovere civico, ringrazia e porge deferenti ossequi.

Pisa, lì 31 dicembre 2010

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello





ALLEGATO N° 13

LOTTO NUMERO UNO

Locali ad uso magazzino e deposito con annessa chiostra in proprietà esclusiva posti in comune di Pontedera, via del Campanile, al piano terra di un fabbricato condominiale di quattro piani da terra posto in zona A del vigente P.R.G. Più precisamente trattasi di un primo fondo con piccolo w.c. ed avente accesso da ingresso comune del fabbricato. A ciò si aggiunge un secondo fondo soppalcato parzialmente e di maggior dimensione rispetto al primo ed avente accesso direttamente dalla strada comunale oppure dal primo fondo. Dalla parte opposta rispetto alla strada e sul prolungamento di questo secondo fondo si sviluppa un magazzino ed una chiostra interna. Confinanti con via del Campanile, chiesa di S. Jacopo, proprietà Cassa di Risparmio di Pisa ed aventi causa, ingresso scala a comune, s.s.a. Rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 12: particella 239 sub 1 graffata alla 240, categ. C/2, classe 4, mq. 89, R.C. €. 592,94, particella 239 sub 2, categ. C/2, classe 4, mq. 27, R.C. €. 179,88. Liberi da persone e cose.

LOTTO NUMERO DUE

Quota parte di fabbricato civile di tre piani da terra avente accesso dalla comunale via Palmiro Togliatti n. 23 attraverso strada privata, composto di due quartieri per civile abitazione (uno al piano primo ed uno al piano secondo) con relativi locali ad uso autorimessa, locali di sgombero e resede al piano terra. Comprende il quartiere posto al piano primo ed al quale si accede mediante vano scala con entrata indipendente, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto e due servizi igienici oltre a due terrazzi attestanti in parte su resede di proprietà



esclusiva. Al piano terra, oltre al vano scala, si sviluppano il locale ad uso autorimessa ed avente accesso indipendente dal resede, un ampio locale di sgombero con un piccolo w.c. e collegato internamente con il vano scala.

L'intero fabbricato confina con proprietà [REDACTED], Demanio, [REDACTED], [REDACTED], strada privata, s.s.a. Rappresentati i beni all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 1, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 3 graffata alla 737, categ. A/2, classe 4, vani 8,5, R.C. €. 1.404,76. Liberi da persone.

LOTTO NUMERO TRE

Quota parte di fabbricato civile di tre piani da terra avente accesso dalla comunale via Palmiro Togliatti n. 23 attraverso strada privata, composto di due quartieri per civile abitazione (uno al piano primo ed uno al piano secondo) con relativi locali ad uso autorimessa, locali di sgombero e resede al piano terra. Comprende il quartiere posto al piano secondo ed al quale si accede mediante vano scala con entrata indipendente, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto e due servizi igienici oltre a due terrazzi attestanti in parte su resede di proprietà esclusiva. Al piano terra, oltre al vano scala, si sviluppano il locale ad uso autorimessa ed avente accesso indipendente dal resede, un ampio locale di sgombero con un piccolo w.c. e collegato internamente con il vano scala.

L'intero fabbricato confina con proprietà [REDACTED], Demanio, [REDACTED], [REDACTED], strada privata, s.s.a. Rappresentati i beni all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Pontedera al foglio di mappa 23: particella 677 sub 2, categ. C/6, classe 5, mq. 16, R.C. €. 80,15, particella 677 sub 4 graffata alla 736, categ. A/2, classe 4, vani catastali 8,5, R.C. €. 1.404,76. Occupati dalle esecutate.