

N° 341/13 R.E.I. riunita alla 110/16 R.G.

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DR. GIOVANNI ZUCCONI

**Oggetto:** Procedura di esecuzione immobiliare (n. 341/13 R.E.I. riunita alla causa n. 110/16 R.G.) promossa da [REDACTED] C.F. e P. IVA [REDACTED], con sede in [REDACTED], in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Rag. [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED], frazione [REDACTED], in qualità di fideiussore personale di [REDACTED] con sede on [REDACTED] Consulenza tecnica d'ufficio in merito alla valutazione dei beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2, posti in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via U. Dini (già via Valdoseri) e consistenti in fondi commerciali, abitazioni, laboratori, fabbricati per esercizi sportivi.

Causa di procedura esecutiva n. 110/16 R.G. promossa dalla Sig.ra [REDACTED] (terza comproprietaria pignorata), nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] residente in [REDACTED], frazione [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED] (creditore procedente) come sopra generalizzata, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), come sopra generalizzato, rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED].

Consulenza tecnica d'ufficio in merito alla individuazione di due lotti dei beni

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

immobili di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  e della coniuge [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la rimanente quota di  $\frac{1}{2}$ , entrambi coniugi in regime di comunione legale dei beni posti in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via U. Dini (già via Valdoseri) e consistenti in fondi commerciali, abitazioni, laboratori, fabbricati per esercizi sportivi.

### *Il primo mandato*

La prima consulenza (n. 341/13 R.E.I.) fu disposta con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Giovanni Zucconi in data 22.08.2014.

Letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati ex art. 567 c.p.c. nella procedura esecutiva n. 341/13 R.E.I. promossa da [REDACTED] C.F. e P. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED] in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Rag. [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] frazione [REDACTED], in qualità di fideiussore personale di [REDACTED] con sede on [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

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

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 29.09.2014 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 determinazione della modalità di vendita e nomina del custode ex art. 559 c.p.c. l'udienza del 20 gennaio 2015 alle ore 09,30. In data 5 dicembre 2014 e 4 febbraio 2015 il C.T.U. richiedeva ed otteneva una proroga ciascuna di gg 60 per il deposito della perizia di stima.

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 e posti in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via Ulisse Dini n. 120, furono espletate a partire dal giorno 2 gennaio 2015 alla presenza continua del sig. [REDACTED] in qualità di fideiussore personale di [REDACTED] con sede on [REDACTED]. In data 16.03.2015 il C.T.U. depositava presso la Cancelleria telematica del Tribunale di Pisa la perizia di stima.

#### *Svolgimento delle operazioni di consulenza*

Con nota n. 10141 di particolare in data 01.10.2013 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa veniva trascritto il verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pisa in data 11 settembre 2013 rep. n. 3791 gravante sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà spettante al

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333 2568178

signor [REDACTED] come sopra generalizzato (la rimanente quota di  $\frac{1}{2}$  appartenente alla signora [REDACTED], entrambi coniugi in regime di comunione legale) dei beni immobili posti in comune di San Giuliano Terme (PI), via Valdoseri, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 66 particella 49 ai seguenti subalterni:

- subalterno 2, categ. A/2, abitazione di tipo civile, vani 6,5, classe 2, etc;
  - subalterno 3, categ. A/2, abitazione di tipo civile, vani 6,5, classe 2, etc;
  - subalterno 5, categ. C/3, laboratori per arti e mestieri, mq. 95, classe 3, etc;
  - subalterno 10, categ. C/3, laboratori per arti e mestieri, mq. 139, classe 3, etc;
  - subalterno 11, categ. C/3, laboratori per arti e mestieri, mq. 197, classe 3, etc;
  - subalterno 12, categ. C/1, negozi e botteghe, mq. 101, classe 6, etc;
  - subalterno 13, categ. D/6, fabbricati e locali per esercizi sportivi, etc;
  - subalterno 14, categ. C/1, negozi e botteghe, mq. 40, classe 6, etc;
  - subalterno 15, categ. A/2, abitazione di tipo civile, vani 6,0, classe 3, etc.
- con ogni frutto, accessorio e pertinenza a favore di [REDACTED] C.F. e P. IVA [REDACTED], con sede in [REDACTED], in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Rag. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED].

Il C.T.U. rilevava in particolare che:

- a) il compendio immobiliare comprendeva inoltre i subalterni 16, 17 e 18, tutti b.c.n.c., il primo, piscina a servizio dei sub. 2, 3, 15, il secondo, resede a servizio dei sub. 2, 3, 15, il terzo, resede a servizio dei sub. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15;
- b) il subalterno 14 di mq. 40 non è certamente un C/1 bensì un A/10, attribuendo l'errore al Catasto Fabbricati nella variazione di classamento n. 13819.1/2005.

**Descrizione e stima dei beni nell'anno 2015**

Si riporta di seguito la descrizione dettagliata del compendio immobiliare appartenente ai signori [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, giusto estratto dell'atto di matrimonio e atto dichiarativo di comunione legale dei beni in data 14.01.1978, rep. n. 91012, racc. n. 3944, ai rogiti notaio Paolo Siciliani di Lari, di ampio complesso immobiliare posto in comune di San Giuliano Terme, frazione Gello, via Ulisse Dini n. 210 edificato sulla oggi riunita particella 49 del foglio di mappa 66 del Catasto Terreni e Fabbricati di San Giuliano Terme, della superficie catastale complessiva di mq. 3.586, confinante nel suo insieme con via Ulisse Dini, proprietà [REDACTED] s.s.a. e consistente in:

✓ 1) Unità abitativa posta al piano terra di un fabbricato di civile abitazione di due piani da terra, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede di proprietà (a comune fra più subalterni come in seguito specificato), comprendente ingresso, cucina, ampio soggiorno, due bagni di cui uno con antibagno, due camere da letto, stanza armadi, locale centrale termica con accesso dall'esterno. Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. €. 626,07. Sono annessi i seguenti beni comuni non censibili e precisamente il subalterno 16 (piscina) a servizio dei sub. 2, 3, 15, ed il subalterno 17 (resede su cui giacciono pergolato e ricovero attrezzi) a servizio dei sub. 2, 3, 15;

✓ 2) Unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato di civile abitazione di due piani da terra, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

di proprietà (a comune fra più subalterni come in seguito specificato), comprendente vano scale interno in esclusiva proprietà, ingresso, cucina, pranzo, ampio soggiorno, due bagni di cui uno con antibagno, due camere da letto, locale centrale termica ed autoclave. Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. €. 626,07. Sono annessi i seguenti beni comuni non censibili e precisamente il subalterno 16 (piscina) a servizio dei sub. 2, 3, 15, ed il subalterno 17 (resede su cui giacciono pergolato e ricovero attrezzi) a servizio dei sub. 2, 3, 15;

✓ 3) Unità abitativa comprendente l'intero piano terra di un fabbricato di civile abitazione di un sol piano da terra, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede di proprietà (a comune fra più subalterni come in seguito specificato), comprendente ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucina, locale termo con accesso da esterno, camera, vano armadi, disimpegno, bagno ed ampio pergolato su tutto il fronte anteriore. Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 15, categoria A/2, classe 3, vani 6, R.C. €. 779,33. Sono annessi i seguenti beni comuni non censibili e precisamente il subalterno 16 (piscina) a servizio dei sub. 2, 3, 15, il subalterno 17 (resede su cui giacciono pergolato e ricovero attrezzi) a servizio dei sub. 2, 3, 15 ed il subalterno 18 (resede, parcheggio, spazio di manovra e viabilità) a servizio dei sub. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15;

✓ 4) Unità immobiliare urbana destinata a studio medico posta al piano terra di un maggior fabbricato ad un sol piano da terra di vecchia costruzione e destinato per una parte a studio medico e per la parte residua a laboratorio artigianale (tipografia). L'accesso allo studio medico avviene, di fatto, esclusivamente dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede di proprietà identificato dal sub. 17 (a comune fra più subalterni come in seguito specificato). Si compone di sala d'attesa, studio medico, ufficio, stanza di sterilizzazione, bagno. Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 14, categoria C/1, classe 6, mq. 40, R.C. €. 944,08. Risulta erroneamente annesso, a parere del C.T.U., il bene comune non censibile identificato dal subalterno 18 (resede parcheggio, spazio di manovra e viabilità) a servizio dei sub. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e che di fatto non può avere accesso da detto subalterno; l'unico accesso è consentito invece dal subalterno 17 come sopra precisato. Si dovrà pertanto modificare l'elaborato planimetrico con le precisazioni di cui sopra (il bene comune sub. 18 non dovrà essere più a comune del sub. 14 mentre dovrà esserlo il bene comune sub. 17 quale resede su cui giacciono pergolato e ricovero attrezzi, già a servizio dei sub. 2, 3, 15). Si precisa infine che tale unità immobiliare urbana non è un C/1 bensì un A/10. Si dovrà provvedere a confermare i dati di classamento fino al 29.12.2005 riportanti categ. A/10, classe 1, vani 3, R.C. €. 1.201,54;

✓ 5) Unità immobiliare urbana ad un sol piano da terra, destinata a laboratorio artigianale (ex tipografia) inutilizzato da tempo, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede di proprietà (a comune fra più subalterni come in

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333.2568178

seguito specificato), comprendente due vani ad uso laboratorio artigianale, tettoia, due piccoli locali ad uso ripostiglio. Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 10, categoria C/3, classe 3, mq. 139, R.C. €. 380,47. E' annesso il bene comune non censibile identificato dal subalterno 18 (resede, parcheggio, spazio di manovra e viabilità) a servizio dei sub. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15;

✓ 6) Unità immobiliare urbana destinata ad attività artigianale (officina meccanica) posta al piano terra di un maggior fabbricato ad uso promiscuo di recente costruzioni ed elevato a due piani da terra, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede di proprietà (a comune fra più subalterni come in seguito specificato), comprendente un unico grande vano oltre servizio igienico con antibagno. Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 5, categoria C/3, classe 3, mq. 95, R.C. €. 260,04. E' annesso il bene comune non censibile identificato dal subalterno 18 (resede, parcheggio, spazio di manovra e viabilità) a servizio dei sub. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15;

✓ 7) Unità immobiliare urbana destinata ad attività direzionale (scuola guida) posta al piano terra di un maggior fabbricato ad uso promiscuo di recente costruzioni ed elevato a due piani da terra, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede di proprietà (a comune fra più subalterni come in seguito specificato), comprendente un vano ad uso ingresso-accettazione con bagno e

antibagno, aula didattica ed altra aula di forma rettangolare allungata.

Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi

catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai

coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni,

nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 12, categoria C/1, classe 6, mq.

101, R.C. €. 2.383,81. E' annesso il bene comune non censibile identificato dal

subalterno 18 (resede, parcheggio, spazio di manovra e viabilità) a servizio dei sub.

5, 10, 11, 12, 13, 14, 15;

✓ 8) Unità immobiliare urbana destinata ad attività artigianale (attualmente viene utilizzata per attività ricreative) posta al piano terra di un maggior fabbricato ad uso promiscuo di recente costruzioni ed elevato a due piani da terra, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede di proprietà (a comune fra più subalterni come in seguito specificato), comprendente un ampio vano ad uso artigianale, un successivo adiacente al primo di forma rettangolare allungata, tre ampi ripostigli per ricovero attrezzi, docce e spogliatoi, servizi igienici.

Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai

coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni,

nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 11, categoria C/3, classe 3, mq.

197, R.C. €. 539,23. E' annesso il bene comune non censibile identificato dal

subalterno 18 (resede, parcheggio, spazio di manovra e viabilità) a servizio dei sub.

5, 10, 11, 12, 13, 14, 15;

✓ 9) Unità immobiliare urbana destinata ad attività ricreativa posta al piano primo

(si accede dal piano terra attraverso vano scale interno e scala esterna metallica

antincendio) di un maggior fabbricato ad uso promiscuo di recente costruzioni ed

elevato a due piani da terra, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede di proprietà (a comune fra più subalterni come in seguito specificato), comprendente un vano di forma rettangolare al quale si accede da vano scala interna, un successivo ampio vano ad uso ricreativo, adiacente al primo, due bagni con antibagni e ripostiglio. Rappresentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi catastali, Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme in giusto conto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 13, categoria D/6, R.C. €. 2.703,00. E' annesso il bene comune non censibile identificato dal subalterno 18 (resede, parcheggio, spazio di manovra e viabilità) a servizio dei sub. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Per quanto concerne l'occupazione degli immobili così come rilevata all'epoca dal sottoscritto C.T.U. e documentata, si riportano di seguito gli elementi di dettaglio.

L'unità abitativa posta al piano terra del fabbricato di due piani da terra destinata a civile abitazione era concessa in comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato a partire dal 30.09.2008 (registrata all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 08.10.2008)

dai proprietari [REDACTED] e [REDACTED] alla signora [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente a [REDACTED].

[REDACTED] C.F. [REDACTED].

L'unità abitativa posta al piano primo del fabbricato di due piani da terra destinata

a civile abitazione era abitata dal figlio dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED].

L'unità abitativa posta al piano terra del fabbricato mono piano era abitata dai

coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

Lo studio medico odontoiatrico era concesso in comodato d'uso gratuito a far data dal 18.05.2004, rinnovato di anno in anno dai proprietari [REDACTED] e [REDACTED] al figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per ivi svolgere la propria attività.

La porzione di fabbricato già destinata a tipografia era inutilizzata da tempo e conteneva tuttora vecchie macchine ed attrezzature varie.

L'officina meccanica posta al piano terra del fabbricato ad uso commerciale-artigianale-ricreativo era concessa in locazione artigianale a far data dal 01.01.1993 per la durata di anni sei, per il canone annuo iniziale di lire 12.000.000, aggiornato di anno in anno (registrata all'Ufficio del Registro di Pisa il 11.01.1993), dai proprietari [REDACTED] e [REDACTED] ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED].

L'immobile destinato ad attività direzionale posto al piano terra del maggior fabbricato ad uso commerciale-artigianale-ricreativo era concesso in comodato precario a far data dal 01.09.2005 e a tempo indeterminato, dai proprietari [REDACTED] e [REDACTED] alla [REDACTED].

Gli ultimi due immobili del fabbricato promiscuo e precisamente i subalterni 11 e 13 della particella 49 risultavano occupati da una società ricreative non ben identificata e assenza di regolare contratto di affitto.

Sulla base del rilievo planimetrico ed altimetrico effettuato dal C.T.U. venivano computate le consistenze del cespite, fornendo alla fine i seguenti risultati.

1) Unità abitativa al piano terra (subalterno 2), accessori e beni comuni annessi.

Superficie interna lorda pari a mq. 138,00, altezza netta ml. 3,30 e volume v/p pari

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

a circa mc. 483,00.

2) Unità abitativa al piano primo (subalterno 3), accessori e beni comuni annessi.

Superficie interna lorda pari a mq. 163,00, altezza netta ml. 3,40 e volume v/p pari a circa mc. 586,00.

3) Unità abitativa al piano terra (subalterno 15), accessori e beni comuni annessi.

Superficie interna lorda pari a mq. 98,00, altezza netta ml. 2,73 e volume v/p pari a circa mc. 287,00. A ciò si aggiunge il pergolato esterno della superficie di mq. 36,00.

4) Unità ad uso studio medico (subalterno 14), accessori e beni comuni annessi.

Superficie interna lorda pari a mq. 53,00, altezza netta ml. 2,79 e volume v/p pari a circa mc. 158,00.

5) Unità immobiliare ad uso artigianale ex tipografia (subalterno 10), accessori e beni comuni annessi.

Superficie interna lorda pari a mq. 162,00, altezza netta ml. 2,50 e volume v/p pari a circa mc. 430,00.

6) Unità immobiliare ad uso artigianale officina meccanica (subalterno 5), accessori e beni comuni annessi.

Superficie interna lorda pari a mq. 108,00, altezza netta ml. 3,65 e volume v/p pari a circa mc. 415,00.

7) Unità immobiliare ad uso direzionale autoscuola (subalterno 12), accessori e beni comuni annessi.

Superficie interna lorda pari a mq. 109,00, altezza netta ml. 3,65 e volume v/p pari a circa mc. 419,00.

8) Unità immobiliare ad uso artigianale utilizzo attuale ricreativo (subalterno 11), accessori e beni comuni annessi.

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333.2568178

L'immobile si compone di due porzioni: una prima porzione avente superficie interna lorda pari a mq. 114,00, altezza netta ml. 3,66 e volume v/p pari a circa mc. 438,00 ed una seconda porzione avente superficie interna lorda pari a mq. 98,00, altezza netta ml. 2,65 e volume v/p pari a circa mc. 279,00.

9) Unità immobiliare al piano primo ad uso ricreativo (subalterno 13), accessori e beni comuni annessi.

Superficie interna lorda pari a mq. 376,00, altezza netta ml. 3,10 e volume v/p pari a circa mc. 1.240,00.

Sulla scorta delle consistenze che precedono e tenuto conto dei coefficienti commercialmente di solito assunti per il ragguaglio delle superfici, si calcolava la superficie ragguagliata dei beni come segue e si costituivano cinque lotti:

Lotto N° 1: Appartamento al piano terra del fabbricato di due piani (sub. 2):

✓ Appartamento al p.t. fabbricato bifam.re mq. 138 x coeff. 1,00 mq. 138,00

Lotto N° 2: Appartamento al piano primo del fabbricato di due piani (sub. 3):

✓ Appartamento al p.p. fabbricato bifam.re mq. 163 x coeff. 1,00 mq. 163,00

Lotto N° 3: Appartamento al piano terra del fabbricato monopiano (sub. 15):

✓ Appartamento al p.t. fabbricato monofam.re mq. 98 x coeff. 1,00 mq. 98,00

Lotto N° 4: Studio medico e laboratorio adiacente ex tipografia (sub. 14, sub 10):

✓ Studio medico al piano terreno mq. 53 x coeff. 1,00 mq. 53,00

✓ Laboratorio adiacente piano terra ex tipografia mq. 162 x coeff. 0,30 mq. 48,60

Sommano mq. 101,60

Lotto N° 5: Fabbricato commerciale-direzionale-artigianale-ricreativo di due piani da terra (sub. 5, sub. 12, sub. 11, sub. 13):

✓ Officina meccanica al piano terra mq. 108 x coeff. 0,70 mq. 75,60

✓ Autoscuola al piano terra mq. 109 x coeff. 1,20 mq. 130,80

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050.870788, 333.2568178

|                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| ✓ Unità ad uso artigianale al piano terra mq. 114 x coeff. 0,85 | mq. 96,90  |
| ✓ Unità ad uso artigianale al piano terra mq. 98 x coeff. 0,70  | mq. 68,60  |
| ✓ Unità ad uso ricreativo al piano primo mq. 376 x coeff. 0,90  | mq. 338,40 |
| Sommano                                                         | mq. 710,30 |

Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico-comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nella località, tenuto conto di quanto precedentemente accertato in ordine a stato di consistenza, manutenzione e conservazione, occupazione dei beni, venivano reperiti i riferimenti significativi di mercato nel comune di San Giuliano Terme e messi a confronto con quelli desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, fascia B1, disponibili al primo semestre 2014. Tenuto conto di quanto precedentemente riferito oltre che delle caratteristiche tecniche, ubicazione, consistenza, stato di conservazione, valore aggiunto in virtù della consistenza importante degli spazi esterni annessi, etc., si attribuiva un valore di €/mq. 2.050,00 di superficie ragguagliata per le abitazioni, comprensivo di spazi comuni (lotti 1, 2, 3), di €/mq. 1.550,00 di superficie ragguagliata per lo studio medico e laboratorio, comprensivo di spazi comuni (lotto 4 dove il laboratorio adiacente è stato ragguagliato allo studio medico), di €/mq. 1.350,00 di superficie ragguagliata per le attività commerciale-artigianale-direzionale-ricreativa, tutte ragguagliate, comprensivo di spazi comuni (lotto 5).

Si riportano di seguito le stime del C.T.U. attraverso una divisione in cinque lotti, i primi quattro comprendenti tre abitazioni, studio medico-ex tipografia ed il quinto il fabbricato di due piani da terra ad uso commerciale-artigianale-ricreativo.

Lotto numero Uno

Quota di ½ del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo,

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

posta al piano terra (primo fuori terra) di un fabbricato di due piani da terra (subalterno 2) ubicato in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello ed avente accesso da via U. Dini n. 210 attraverso beni comuni non censibili identificati dai subalterni 16 e 17.

Valore complessivo del lotto che, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 283.000,00**

La quota ideale di  $\frac{1}{2}$  è pari a:

**€ 141.500,00**

Lotto numero Due

Quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di due piani da terra (subalterno 3) ubicato in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello ed avente accesso da via U. Dini n. 210 attraverso beni comuni non censibili identificati dai subalterni 16 e 17.

Valore complessivo del lotto che, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 334.000,00**

La quota ideale di  $\frac{1}{2}$  è pari a:

**€ 167.000,00**

Lotto numero Tre

Quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra di un fabbricato monopiano (subalterno 15) ubicato in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello ed avente accesso da via U. Dini n. 210 attraverso beni comuni non censibili identificati dai subalterni 16, 17 e 18.

Valore complessivo del lotto che, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 201.000,00**

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

La quota ideale di  $\frac{1}{2}$  è pari a:

**€ 100.500,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Lotto numero Quattro

Quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso studio medico,

posta al piano terra di un maggior fabbricato monopiano (subalterno 14), oltre a rimanente porzione del fabbricato destinata a laboratorio ex tipografia (subalterno 10), il tutto ubicato in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello ed avente accesso da via U. Dini n. 210 attraverso beni comuni non censibili identificati dai subalterni 17 e 18.

Valore complessivo del lotto che, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 157.000,00**

La quota ideale di  $\frac{1}{2}$  è pari a:

**€ 78.500,00**

Lotto numero Cinque

Quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà di fabbricato di due piani da terra ad uso commerciale-direzionale-artigianale-ricreativo (sub. 5, sub. 12, sub. 11, sub. 13), il tutto ubicato in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello ed avente accesso da via U. Dini n. 210 attraverso beni comuni non censibili identificati dal subalterno 18.

Valore complessivo del lotto che, arrotondata a mille euro, risulta di:

**€ 959.000,00**

La quota ideale di  $\frac{1}{2}$  è pari a:

**€ 479.500,00**

*Il secondo mandato*

La consulenza fu disposta dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Giovanni

*Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178*

Zucconi all'udienza del giorno 06.12.2016 nella causa di procedura esecutiva n. 110/16 R.G. (riunita alla 341/13 R.G.E.) promossa dalla Sig.ra [REDACTED] (terza comproprietaria pignorata), nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente in [REDACTED], frazione [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED] (creditore procedente) come sopra generalizzata, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), come sopra generalizzato, rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]. A fronte della richiesta di affidare all'esperto stimatore già incaricato di predisporre un progetto finalizzato alla divisione in natura dei beni, l'Avv. [REDACTED] non si oppone come anche gli Avvocati [REDACTED], evidenziando, peraltro che lo stesso perito aveva già indicato una possibile divisione dei beni e, in ordine a quanto segnalato dal Giudice in merito alla opportunità di rinunciare all'opposizione alla esecuzione proposta dalla sig.ra [REDACTED] osservano come ciò possa essere possibile solo quando venga disposta la cancellazione del successivo pignoramento che ha colpito anche la proprietà della [REDACTED]. L'Avv. [REDACTED] si riserva di valutare se acconsentire alla cancellazione della trascrizione del pignoramento nei confronti della sig.ra [REDACTED]. *Il Giudice incarica l'esperto stimatore Ing. Michele Aiello di provvedere alla individuazione di due lotti di beni ai fini di procedere alla divisione in natura del compendio ed assegna il termine di gg. 90.*

I procuratori delle parti si riservano di nominare il rispettivo consulente sin dall'inizio delle operazioni peritali affidate all'esperto il quale è sin da ora onerato di provvedere a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali. Il G.E. rinvia all'udienza del 18.04.2017 alle ore 12,00 mandando alla Cancelleria di avvisare l'Ing. Michele Aiello.

Via Tina Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333.2568178

Il giorno 17.01.2017 l'Avv. Giovanni Dal Poz, in ossequio all'ordinanza istruttoria emessa dal G.E. all'udienza del giorno 06.12.2016, nomina quale C.T.P. della

l'Ing. dello studio

Il giorno 18.01.2017 l'Avv. , vista l'ordinanza pronunciata dal G.E. all'udienza del 06.12.2016, nomina quale C.T.P. della sig.ra il Geom. con studio in

Il giorno 06.02.2017 alle ore 15,00, presso gli immobili in questione posti in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via U. Dini (già via Valdoseri) e consistenti in fondi commerciali, abitazioni, laboratori, fabbricati per esercizi sportivi, il C.T.U., previa comunicazione al Consulenti tecnici di parte, dava inizio alle operazioni di consulenza tecnica (Cfr. all. 5)

Con propria istanza rivolta al G.E. in data 03.04.2017 il sottoscritto C.T.U. richiedeva una prima proroga di gg. 60 a partire dalla data della prossima udienza fissata per il giorno 18.04.2017 con consegna della relazione tecnica entro il giorno 18.06.2017 in conseguenza di quanto di seguito esposto. Dopo una serie di incontri con i C.T.P., ravvisata la reale possibilità di poter suddividere l'intero compendio immobiliare in due specifici lotti di beni, si rilevava, come del resto già indicato dal C.T.U. nella precedente perizia di stima, che la maggior parte dei beni che compongono il compendio immobiliare sono occupati da componenti della famiglia (figli, nuore etc.), dalla società in accomandita semplice oltre che da Associazioni locali, alcuni con contratti di comodato gratuito a tempo indeterminato o rinnovabili tacitamente e non tutti registrati, altri in assenza di alcun titolo. Oltre a ciò si ravvisava la necessità (condivisa sia dal C.T.U. che dal

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

C.T.P Ing. [REDACTED] di dover necessariamente procedere ad un aggiornamento della perizia di stima. Non intravedendo il C.T.U. una immediata quanto semplice definizione delle problematiche emerse, rilevando inoltre non pochi disaccordi fra i consulenti tecnici di parte, chiedeva alla S.V. una integrazione del quesito in virtù di quanto sopra esposto e l'adozione di una procedura predefinita (comunicare almeno venti giorni prima della scadenza del termine di deposito, una bozza della relazione ai C.T.P., concedendo a costoro un termine di dieci giorni per eventuali osservazioni da trasmettere allo stesso C.T.U., depositando all'esito la relazione finale, nella quale darà atto delle osservazioni stesse con le opportune repliche).

Alla udienza del giorno 18.04.2017, i procuratori chiedevano rinvio stante la proroga concessa all'esperto stimatore e il G.E. rinviava all'udienza del giorno 18.07.2017 ore 12,00, precisando alle parti che l'esperto stimatore risultava autorizzato in ordine a tutte le richieste effettuate nell'istanza di proroga.

Con propria istanza rivolta al G.E. in data 12.06.2017 il sottoscritto C.T.U. richiedeva una seconda proroga di gg. 60 a partire dalla ultima scadenza con consegna della relazione tecnica entro il giorno 18.08.2017 in conseguenza di una serie di problematiche di rilievo emerse e non ancora risolte.

Alla udienza del giorno 18.07.2017, i procuratori chiedevano rinvio stante la proroga concessa all'esperto stimatore e il G.E. rinviava all'udienza del giorno 07.11.2017 ore 09,00.

Con propria istanza rivolta al G.E. in data 05.09.2017 il sottoscritto C.T.U. richiedeva una terza ed ultima proroga di gg. 60 a partire dalla ultima scadenza con consegna della relazione tecnica entro il giorno 18.10.2017 in quanto solo nelle ultime 48 ore il procuratore di parte [REDACTED], Avv. [REDACTED], a fronte di

una delle condizioni poste dal C.T.P. Ing. [REDACTED] tese ad ottenere le dovute garanzie affinché gli immobili facenti parte del compendio assegnato al signor [REDACTED] fossero "liberi" o in procinto di esserlo a breve, trasmetteva al C.T.P. Geom. [REDACTED] ed al sottoscritto copia della ricevuta di avvenuta protocollazione della domanda di mediazione con fissazione dell'incontro di mediazione depositata via PEC all'Organismo di Conciliazione di Pisa relativamente alla necessità di dover liberare gli immobili ai piani terra e primo della porzione di immobile ad uso ricettivo-sportivo occupata da tempo e in assenza di titolo (Cfr. all. 1).

#### *Svolgimento delle operazioni di consulenza*

Le prime operazioni di consulenza consistenti nella ricerca di certificati edilizi ed urbanistici, disegni, autorizzazioni, concessioni, elaborati grafici del Catasto, etc. ebbero inizio a partire dal giorno successivo al conferimento dell'incarico, mentre quelle di sopralluogo presso gli immobili in esame e posti in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via Ulisse Dini n. 210, furono espletate, alla presenza continua dei Consulenti Tecnici di parte Ing. [REDACTED] e Geom. [REDACTED] a partire dal primo sopralluogo avvenuto il giorno 06.02.2017 e concluse con l'ultimo sopralluogo avvenuto il giorno 12.09.2017 (Cfr. all. 5). Durante le visite di sopralluogo presso le porzioni immobiliari costituenti l'intero compendio posto, come detto in via Ulisse Dini n. 210, i consulenti tecnici sono stati coadiuvati dalla presenza del sig. [REDACTED] come sopra generalizzato o del figlio sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED].

#### *L'Approccio alla risoluzione*

La consulenza è stata affrontata dal C.T.U. coadiuvato dai due Consulenti Tecnici

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

di parte, 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 dal signor [REDACTED] come sopra generalizzato, 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 presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Pisa, gli uffici tecnici del Comune di San Giuliano Terme e presso il tecnico che in passato ha elaborato i progetti di origine e modifiche relative agli immobili *de qua*;
- c) la documentazione integrativa acquisita direttamente dal signor [REDACTED] e riguardante planimetrie di immobili, elaborati grafici, atti di compravendita, contratti di affitto, etc.;
- d) 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;
- e) 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 oltre alla analisi delle valutazioni O.M.I. della Agenzia delle Entrate di Pisa, disponibili al secondo semestre 2016;
- f) 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 il signor [REDACTED] ed il Geom. [REDACTED], 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 ed infine l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate.

### ***La Relazione***

Viene di seguito riportata la relazione di consulenza tecnica di individuazione ed aggiornamento di stima di due lotti di beni ai fini di procedere alla divisione in natura del compendio immobiliare posto in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via U. Dini (già via Valdoseri) e consistenti in fondi commerciali, abitazioni, laboratori, fabbricati per esercizi sportivi, contenente l'esposizione

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050.870788, 333.2568178

completa delle principali informazioni di base e lo svolgimento delle operazioni di consulenza.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### *Sintesi del lavoro svolto dai Consulenti*

• Il primo incontro fra i Consulenti Tecnici con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai tre Consulenti viene esperito il giorno 06.02.2017 a partire dalle ore 15,00. Il C.T.U. dà lettura del verbale di udienza del giorno 06.12.2016 e del quesito posto al C.T.U. dal G.E. che qui di seguito si riporta: "provveda alla individuazione di due lotti di beni al fine di procedere alla divisione in natura del compendio assegnando termine di gg. 90". Si procede ad una prima ispezione generale e sommaria di tutti i beni convenendo da subito che una prima ipotesi di progetto di individuazione-assegnazione di due lotti possa essere quella di assegnare alla sig.ra [REDACTED] i fabbricati destinati a civile abitazione con le relative pertinenze oltre al fabbricato destinato in parte a studio medico-dentistico ed in parte a laboratorio ove in passato era presente una tipografia. Ed inoltre di assegnare al sig. [REDACTED] la rimanente parte del compendio immobiliare posto, come detto, in comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via U. Dini n. 210, consistente nell'intero fabbricato di due piani da terra, di recente costruzione destinato ad attività sportive, ricreative, artigianali, etc. Si conviene inoltre che, per poter procedere poi ad una divisione in natura del compendio potrebbe risultare necessario effettuare alcune modifiche al Catasto teso ad assegnare il b.c.n.c. sub 18 ai beni di cui all'ultimo punto ed assegnati in prima battuta al sig. [REDACTED] la esecuzione di piccole opere edili tese ad eliminare "impropri collegamenti". Si analizza inoltre l'ipotesi di dover successivamente procedere agli aggiornamenti delle stime dei beni che

Via Vittoria Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

comporteranno, naturalmente, una accurata rivisitazione dei beni medesimi e gli accertamenti sulle loro eventuali occupazioni. All'uopo il sottoscritto C.T.U. chiede al Geom. [REDACTED] di acquisire presso la proprietà tutti i contratti di locazione, comodato o altro attualmente in essere per essere acquisiti dal C.T.U. e far parte della documentazione in atti.

• Il secondo incontro fra i Consulenti Tecnici con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai tre Consulenti viene esperito il giorno 17.02.2017 a partire dalle ore 15,15. Il C.T.P. [REDACTED] consegna quattro documenti e precisamente:

-Recesso contratto di locazione artigianale già stipulato con i signori [REDACTED] (Cfr. all. 11) nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] e riguardante l'immobile ad uso officina auto (particella 49 sub. 5);

-Contratto di comodato gratuito stipulato con la signora [REDACTED] (Cfr. all. 12), nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e riguardante l'appartamento al piano terra del fabbricato civile di due piani f.t. (particella 49 sub. 2);

-Contratto di comodato gratuito (Cfr. all. 13) stipulato con il signor [REDACTED] nato a [REDACTED], residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e riguardante lo studio medico-odontoiatrico (particella 49 sub. 14);

-Contratto di comodato precario con la [REDACTED] (Cfr. all. 9) e riguardante l'immobile destinato ad attività direzionale (particella 49 sub. 12). Il C.T.P. Ing. [REDACTED] fa osservare che al portone di accesso che conduce all'immobile al piano terra ad uso artigianale ed al piano

primo ad uso ricreativo-sportivo (particella 49 sub. 11 e 13) è apposto un cartello con la dicitura "██████████". Il Geom. ██████████ conferma la presenza di tale associazione sportiva che tuttavia utilizza l'immobile in assenza di alcun tipo di contratto stipulato con la proprietà. Attraverso visita di sopralluogo i Consulenti Tecnici rilevano che l'appartamento al piano primo del fabbricato civile di due piani f.t. (particella 49 sub. 3) è occupato senza alcun tipo di contratto dal signor ██████████ (figlio di ██████████) che ivi risiede con la propria famiglia. Ed infine che l'immobile ad uso civile abitazione di un sol piano da terra (particella 49 sub. 15) è abitata dai coniugi ██████████ e ██████████ ed infine la porzione di fabbricato ad uso laboratorio (ex tipografia, particella 49 sub. 10) viene utilizzata dalle famiglie ██████████ come locale di sgombero per ricovero vecchie macchine di tipografia, mezzi e materiale in genere, oltre ad un compressore a servizio dello studio medico-odontoiatrico.

- Il terzo incontro fra i Consulenti Tecnici con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai tre Consulenti viene esperito il giorno 17.02.2017 a partire dalle ore 15,10. Il C.T.P. ██████████ consegna al sottoscritto C.T.U. e al C.T.P. ing. ██████████ visura camerale della ██████████ ██████████. (Cfr. all. 10). Dalle ispezioni più accurate presso gli immobili, i Consulenti Tecnici concordano ancora sulla reale possibilità di poter individuare due lotti di beni ai fini di procedere alla divisione in natura del compendio come segue: lotto numero uno composto prevalentemente degli immobili abitativi e precisamente il fabbricato di due piani da terra ad uso civile abitazione, il fabbricato monopiano ad uso civile abitazione, l'immobile ad un piano da terra comprendente in parte lo studio medico-odontoiatrico ed in parte il magazzino ex tipografia, corredato il tutto di resede con piscina; lotto numero due

rappresentato dall'intero fabbricato commerciale-artigianale-direzionale di due piani da terra, comprendente al piano terra, da sinistra a destra per chi guarda il prospetto principale del fabbricato, unità immobiliare destinata ad officina meccanica, unità immobiliare destinata ad Autoscuola, unità immobiliare ad uso artigianale e ad uso servizi e spogliatoi, al piano superiore con accesso da scala interna ed esterna di emergenza destinata ad attività ricreative e sportive, il tutto corredato di resede (particella 49 sub 18). Si rileva che per una comoda divisione sia necessario eliminare le promiscuità che gravano sul resede b.c.n.c. identificato dal subalterno 18, antistante e retrostante il fabbricato a due piani da terra. Relativamente a questo ultimo aspetto il C.T.P. Geom. [REDACTED] propone di gravare di servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'intero lotto numero uno la prima parte del sub 18 (vialino) che si diparte dalla comunale via Ulisse Dini e di cedere in proprietà a favore del lotto numero uno un corridoio di opportuna larghezza ortogonale alla via Ulisse Dini, il tutto come da elaborato di progetto che il C.T.P. chiede che venga acquisito dal C.T.U. Lo stesso C.T.P. fa osservare la presenza di una servitù a favore del lotto numero due e riguardante il cancello scorrevole che consente l'accesso al piazzale identificato dal subalterno 18 che scorre all'intero del resede della proprietà del lotto numero uno.

Il C.T.P. Ing. [REDACTED] evidenzia la necessità di procedere comunque ad un aggiornamento di stima dei beni in virtù di più fattori facendo rilevare che tale operazione debba essere considerata implicita nel quesito del G.E. Non è dello stesso parere il C.T.P. Geom. [REDACTED] che successivamente propone che il lotto numero uno potrebbe essere assegnato alla signora [REDACTED] ed il numero due al signor [REDACTED]

• Al quarto incontro con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai

tre Consulenti svoltosi il giorno 19.04.2017 a partire dalle ore 15,00, il sottoscritto C.T.U. dà lettura del verbale di udienza del 18.04.2017 ove i procuratori chiedono il rinvio dell'udienza stante la proroga concessa al C.T.U., rinviando l'udienza al giorno 18.07.2017. Oltre a ciò il sottoscritto informa i Consulenti di Parte di essere stato autorizzato dal G.E. in merito a tutte le richieste effettuate con istanza di proroga e già note ai C.T.P. e dagli stessi condivise. Dopo aver analizzato nei minimi particolari i passaggi successivi alla individuazione dei due lotti di beni e introdotto nei successivi adempimenti anche la nuova stima dei beni medesimi, il Geom. [REDACTED] rileva che la presenza di contratti di comodato non determina necessariamente una riduzione del valore di stima dei beni gravati in quanto il rientro del possesso di un bene concesso in comodato possa considerarsi immediato. Relativamente a tale affermazione espressa dal C.T.P. Geom. [REDACTED], il C.T.U. invita i due consulenti a produrre, se ritenuto opportuno, un parere scritto del proprio legale che il C.T.U. analizzerà.

- Il quinto incontro fra i Consulenti Tecnici con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai tre Consulenti viene esperito il giorno 03.05.2017 a partire dalle ore 15,00. I C.T.P. consegnano al sottoscritto C.T.U. i pareri legali (C/r. all. 14, 15), l'uno dell'Avv. [REDACTED] redatto in data 26.04.2017, l'altro dell'Avv. [REDACTED] redatto in data 02.05.2017. Dopo ampia discussione il C.T.U. esorta il C.T.P. Geom. [REDACTED] affinché tutti i beni occupati siano restituiti al Custode nominato dal tribunale di Pisa ed in particolare quelli facenti parte del lotto numero due che verrebbe assegnato al sig. [REDACTED].
- Al sesto incontro fra i Consulenti Tecnici con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai tre Consulenti del giorno 17.05.2017 a partire dalla ore 16,30, si procede ad analizzare gli elaborati grafici edilizi e catastali già in possesso

del C.T.U. dal 2015, programmando per la volta successiva una ispezione presso ciascun immobile dopo aver acquisito eventuali aggiornamenti edilizi avvenuti nei due anni trascorsi al fine di accertare la conformità edilizia di ciascun bene immobile. Si prende atto dal Geom. [REDACTED] che relativamente ai due beni immobili identificati catastalmente dai subalterni 11 e 13 ed inseriti nel lotto numero due da assegnare nel progetto di divisione al Sig. [REDACTED], sono stati presentati in Comune di San Giuliano Terme nuovi elaborati grafici per il rilascio della attestazione di conformità in sanatoria (art. 209 L.R. 65/2014), avvenuto in data 05.01.2017 (Cfr. all. 8). Il C.T.U. rileva che con la attestazione di conformità si è di fatto effettuata una fusione di due unità immobiliari ben distinte (subalterni 11 e 13) in un'unica unità immobiliare urbana posta ai piani terra e primo ove sarà necessaria una pratica catastale per fusione. Si procede poi ad esaminare i criteri di stima da adottare per gli aggiornamenti dei valori dei beni immobili e si conviene che per la prossima riunione il C.T.U. sottoporrà alla analisi dei Consulenti di parte criteri estimativi e valori unitari.

• Il settimo incontro fra i Consulenti Tecnici con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai tre Consulenti del giorno 31.05.2017 a partire dalla ore 15,30 viene finalizzato ad approfondire e portare avanti tre temi fondamentali e precisamente:

- condivisione fra i consulenti dei criteri di stima e successive valorizzazioni;
- accertare la volontà da parte della proprietà di dover liberare gli immobili del lotto numero due ancora occupati (scuola guida e palestra ai due piani);
- completare le visite di sopralluogo per gli accertamenti edilizi.

In particolare, per quanto concerne il primo punto (stime), il C.T.U. illustra ai Consulenti di Parte i criteri di stima adottati con le allegate tabelle, i quadri di

raffronto ed il risultato finale che, considerati tutti i beni completamente liberi, ha portato al valore complessivo del primo lotto pari a €. 979.180,00 e del secondo lotto pari a €. 1.008.484,00 con considerazione unanime che i due valori possono considerarsi pressochè uguali.

• All'ottavo incontro fra i Consulenti Tecnici con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai tre Consulenti del giorno 31.07.2017 a partire dalla ore 15,30 il sottoscritto C.T.U. dà lettura del verbale di udienza del 18.07.2017 ove i procuratori chiedono il rinvio dell'udienza stante la proroga concessa al C.T.U., rinviando il G.E. al giorno 07.11.2017. Si procede ad ispezionare le singole unità facenti parte del compendio immobiliare. Dalle visite si accerta che tutti i beni sono occupati da persone e/o cose ad eccezione del subalterno 5 (ex officina meccanica). In particolare si accerta che i subalterni 11 e 13 sono occupati per ad uso palestra di pugilato ed altre discipline sportive dalla associazione sportiva "██████████" C.F. e P. IVA ██████████ con sede in ██████████ ██████████ in qualità di Presidente e Legale Rappresentante, nato a ██████████ il ██████████ residente a ██████████ C.F. ██████████ ██████████

Per quanto concerne poi le verifiche edilizie ed urbanistiche, è stato accertato che lungo il corridoio del sedime scoperto del piazzale identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 18, in direzione nord ed a confine con i subalterni 10 (ex tipografia) ed 11 (artigianale), è stata realizzata abusivamente una copertura precaria con una chiusura a cancello, in ampliamento dell'immobile identificato dal subalterno 10. Tale abuso dovrà essere quanto prima eliminato anche in considerazione del fatto che grava interamente sul subalterno 18 oltre che oscura le aperture al piano terra dell'edificio artigianale-direzionale-sportivo. Proseguendo

nelle verifiche edilizie vengono accertati lievi difformità rispetto allo stato  
legittimo all'interno dell'appartamento posto al piano terra (subalterno 2) del  
fabbricato di due piani da terra; inoltre viene accertato che la attestazione di  
conformità in sanatoria riguarda sia il subalterno 11 che il 13 che, di fatto, vengono  
fusi. Viene infine accertata la presenza di un volume precario abusivo fra  
l'immobile abitativo di due piani da terra ed il subalterno 10 (ex tipografia). Il  
C.T.P. ing. [REDACTED] chiede di mettere maggiormente a fuoco gli abusi che  
interessano direttamente il lotto numero due che dovrebbe essere assegnato, come  
da progetto di divisione, al sig. [REDACTED] e precisa che si provveda  
rapidamente al ripristino in quanto condizione necessaria per poter andare avanti  
nel progetto di divisione. Il C.T.P. Geom. [REDACTED] comunica che la  
proprietà sta procedendo attraverso i propri legali ad avanzare una proposta di  
mediazione con la associazione sportiva [REDACTED] con fissazione dell'incontro presso  
l'Organismo di Conciliazione di Pisa e finalizzata a render liberi gli immobili ai  
piani terra e primo ad uso ricettivo-sportivo occupati da tempo e in assenza di  
titolo. Il C.T.P. [REDACTED] chiede che sia messo a verbale che si potrà andare  
avanti con il progetto di divisione a condizione che il piazzale e la viabilità di  
accesso identificati dal subalterno 18 siano un b.c.n.c. assegnato esclusivamente  
agli immobili ad uso commerciale-artigianale-sportivo di cui al più volte  
richiamato lotto numero due e che lo stesso subalterno non sia gravato da servitù di  
passo carrabile o pedonale. Quanto appena affermato non trova condivisione da  
parte del C.T.P. Geom. [REDACTED] che insiste almeno sulla richiesta di  
servitù di passo pedonale e carrabile a favore del subalterno 10 (ex tipografia) e  
pedonale a favore del subalterno 15 (abitazione in fabbricato singolo). Per quanto  
sopra il C.T.U. invita ed esorta i due consulenti di parte di trovare una condivisione

da comunicare al sottoscritto nel minor tempo possibile.

• Il nono ed ultimo incontro fra i Consulenti Tecnici con visita di sopralluogo e redazione di verbale sottoscritto dai tre Consulenti viene esperito il giorno 12.09.2017 a partire dalle ore 19,00. I C.T.P. comunicano al C.T.U. di aver raggiunto un accordo che consiste nell'assegnare il subalterno 18 esclusivamente ai beni immobili facenti parte dell'edificio di due piani da terra ad uso commerciale-direzionale-sportivo-artigianale (con ferma volontà di non poter concedere da parte del C.T.P. Ing. [REDACTED] servitù di passo carrabile e pedonale a favore del lotto numero uno) e precisamente subalterno 5 (ex officina meccanica), subalterno 12 (autoscuola), subalterno 11 (artigianale e spogliatoi al piano terra), subalterno 13 (ricreativo-palestra al piano primo). Per quanto concerne poi gli abusi edilizi consistenti nella realizzazione di volumi sul subalterno 18, si prende atto che gli stessi sono stati eliminati parzialmente rimanendo ancora presente un portone e due porte che si aprono sul citato subalterno 18. Il C.T.P. ing. [REDACTED] rileva infine che si dovrà ancora provvedere a trasformare le opere precarie in definitive e riguardanti i tamponamenti sul confine. Viene enunciato un principio dal sottoscritto C.T.U. e condiviso dal C.T.P. secondo il quale **si potrà procedere alla divisione in natura del compendio in due lotti come definiti solo quando:**

- a) saranno stati eliminati tutti gli abusi e completate le opere di ripristino;
- b) saranno state eliminate tutte le servitù oggi esistenti sul sub. 18 che dovrà essere assegnato ai soli immobili dell'edificio del lotto numero due fatta eccezione per le fosse biologiche;
- c) sarà eliminata qualsiasi forma di occupazione dei beni immobili di cui al lotto numero due. In virtù di quest'ultimo principio i tre Consulenti Tecnici hanno convenuto di stimare tutti i beni del compendio immobiliare come se si

**presentassero attualmente liberi da persone e cose.**

Si precisa infine che tutti gli atti necessari per procedere alla divisione del compendio in due lotti nei tempi indicati dal G.E. (pratiche catastali, pratiche edilizie, sfratti, lavori edili, etc.) saranno a totale carico dell'esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED], Il C.T.P. Geom. [REDACTED] fa presente, come già comunicato con proprie note scritte, che è stato dato inizio alla procedura di mediazione presso l'Organismo di Conciliazione di Pisa relativamente alla necessità di dover liberare gli immobili ai piani terra e primo ad uso ricettivo-sportivo occupati da tempo e in assenza di titolo.

Come convenuto all'ultimo incontro del giorno 12.09.2017, il giorno successivo il C.T.P. Geom. [REDACTED] comunica al sottoscritto C.T.U. ed al C.T.P. Ing. [REDACTED] che, sentita la parte e l'Avvocato, al fine di chiudere nel più breve tempo possibile e con le modalità concordate la perizia, rinuncia anche alla servitù pedonale dal cancellino esistente a favore del lotto numero uno. Comunica inoltre che qualora il tentativo di mediazione non andasse a buon fine nei giorni immediatamente successivi, verrà presentato atto giudiziario presso il Tribunale di Pisa. Alla luce di quanto sopra il C.T.P. Geom. [REDACTED] propone di poter procedere alla definizione della stima dei lotti ipotizzandoli liberi, come già convenuto, indicando eventualmente un deprezzamento per la presenza di una occupazione dei beni ad uso palestra.

#### ***Occupazione dei beni***

L'unità abitativa posta al piano terra del fabbricato di due piani da terra destinato a civile abitazione (subalterno 2) è concessa in comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato a partire dal 30.09.2008 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 08.10.2008) dai proprietari [REDACTED] e [REDACTED] alla signora

Via Tina Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████, residente a ██████████  
██████████, C.F. ██████████ (Cfr. all. 12). Attualmente si  
presenta libera da persone e cose.

L'unità abitativa posta al piano primo del fabbricato di due piani da terra destinato  
a civile abitazione (subalterno 3) è abitata dal figlio dei coniugi ██████████ e  
██████████, signor ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
██████████

L'unità abitativa posta al piano terra del fabbricato monopiano (subalterno 15) è  
abitata dai coniugi ██████████ e ██████████

Lo studio medico odontoiatrico (subalterno 14), come sopra rappresentato, è  
concesso in comodato d'uso gratuito a far data dal 18.05.2004, rinnovato di anno in  
anno dai proprietari ██████████ e ██████████ al figlio ██████████  
██████████ nato a ██████████ il ██████████ residente a ██████████  
██████████, per ivi svolgere la propria attività (Cfr. all. 13).

Tale contratto di comodato gratuito, stipulato il giorno 01.07.2007 non risulta  
registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa.

La porzione di fabbricato già destinata a tipografia (subalterno 10) è inutilizzata da  
tempo e contiene tuttora vecchie macchine da tipografia ed attrezzature varie.

L'officina meccanica posta al piano terra del fabbricato ad uso commerciale-  
artigianale-ricreativo (subalterno 5), già concessa in locazione artigianale a far data  
dal 01.01.1993 per la durata di anni sei, dai proprietari ██████████ e  
██████████ ai signori ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
residente a ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il  
██████████, residente a ██████████, successivamente al solo signor ██████████,  
risulta attualmente libera in seguito a recesso di contratto comunicato con Raccomanda-  
zione a Ricevere.

mano il giorno 30.05.2016 (Cfr. all. 11).

L'immobile destinato ad attività direzionale posto al piano terra del maggior fabbricato ad uso commerciale-artigianale-ricreativo (subalterno 12), è concesso in comodato precario a far data dal 01.09.2005 e a tempo indeterminato, dai proprietari [REDACTED] e [REDACTED] alla [REDACTED], soci accomandatari [REDACTED] e [REDACTED], socio accomandante [REDACTED] (Cfr. all. 9, 10).

Gli ultimi due immobili del fabbricato promiscuo e precisamente i subalterni 11 e 13 sono occupati in assenza di contratto di affitto dalla associazione sportiva "[REDACTED]" C.F. e P. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Presidente e Legale Rappresentante, nato a [REDACTED] residente a [REDACTED]

#### *Conformità edilizia*

Le costruzioni dei fabbricati esaminati non sono abusive contemplano nel tempo autorizzazioni, concessioni, condoni ed altro rilasciati dalle autorità competenti.

Il fabbricato civile di due piani da terra e composto da due u.i.u. fu costruito in data antecedente al 1° settembre 1967. Fu ristrutturato con concessione edilizia n. 283/89, prima variante n. 530 del 08.01.1990 e seconda variante acquisita al protocollo comunale il 24.07.1991. Lo stato attuale è conforme a quello legittimo ed al catastale, fatta eccezione per modifiche interne di lieve entità rilevate all'appartamento al piano terra e per la presenza di un corpo di fabbrica in legno altezza ml 2,50 circa e posto abusivamente a ridosso della porzione ovest del fabbricato (da rimuovere).

Il fabbricato unifamiliare ad un sol piano da terra fu costruito in data antecedente al

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

1° settembre 1967. Fu ristrutturato con concessione edilizia n. 143 del 04.11.2005 e per opere eseguite in difformità della citata concessione edilizia il Comune rilasciò attestazione di conformità in sanatoria AC2007/0012 in data 19.02.2007. Lo stato attuale è conforme a quello legittimo ed al catastale.

Con richiesta di autorizzazione protocollata al Comune di San Giuliano Terme il 12.06.2012 prot. 22460 viene inoltrata la pratica edilizia per la costruzione di manufatto in legno per ricovero attrezzi sulla particella 49 sub. 17. Lo stato attuale è conforme a quello legittimo ed al catastale.

Con autorizzazione edilizia n. 2002/0089 del 02.05.2002 la proprietà venne autorizzata a poter costruire sulla particella di terreno 49 sub. 16 piscina esterna e pergolato in legno; inizio lavori il 20.05.2002 come da comunicazione del 09.05.2002 prot. 15726 e fine lavori come da comunicazione del 15.07.2004 prot. 26016. Lo stato attuale è conforme a quello legittimo ed al catastale.

Il fabbricato artigianale identificato oggi dai subalterni 10 (ex tipografia) e 14 (studio medico) fu costruito parte in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente fu oggetto di condono per la parte realizzata abusivamente. Con concessione edilizia rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme il 17.10.1989, visto il parere della Commissione Edilizia n. 891 del 28.07.1989, la proprietà veniva autorizzata ad ampliare il fabbricato artigianale come successivamente riportato. Prima modifica con art. 26 presentato in data 25.07.1992, concessione edilizia n. 76/94 e variante n. 484/94 con destinazione laboratorio artigianale. Con concessione edilizia in sanatoria n. 52006/038 in data 11.01.2006 prot. 47040 (presentata il 09.12.2004 pratica di condono n. 48) la proprietà venne autorizzata al cambio d'uso con lavori passando a studio dentistico. Seguì attestazione di agibilità n. 18138 in data 07.05.2007. Lo stato attuale è conforme a quello legittimo ed al

catastale.

Il fabbricato artigianale-direzionale-ricreativo di due piani da terra, iniziato con concessione edilizia del 17.10.1989, fu proseguito con rinnovo di concessione edilizia n. 113 del 13.03.1998, concessione edilizia (variante in corso d'opera) n. 180 del 10.11.2004, prot. 9539/04, comunicazione di fine lavori prot. 11185 in data 09.03.2005, attestazione di agibilità prot. 30384 in data 14.07.2005.

Successivamente la proprietà provvedeva a realizzare opere abusive (parzialmente demolite) attraverso un ampliamento della ex tipografia sui sedimi del sub. 18 e in direzione del fabbricato direzionale-artigianale-ricreativo. Infine in data 05.01.2017 sono stati presentati in Comune di San Giuliano Terme nuovi elaborati grafici per il rilascio della attestazione di conformità in sanatoria (art. 209 L.R. 65/2014) e riguardanti modifiche interne ai subalterni 11 e 13 con fusione delle due unità immobiliari urbane ove sarà necessaria una pratica catastale per fusione.

#### ***Individuazione dei lotti e progetto di divisione***

L'individuazione dei due lotti ed il progetto di divisione scaturiscono da una ampia condivisione fra il sottoscritto C.T.U. ed i due C.T.P. a seguito di approfondite analisi e discussioni come sopra evidenziate.

LOTTO NUMERO UNO (da assegnare a [REDACTED])

Compendio immobiliare caratterizzato prevalentemente da beni immobili ad uso residenziale, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso resede ed annessi di proprietà ad uso esclusivo costituiti dai b.c.n.c. individuati dai subalterni 16 (piscina) e 17 (resede con pergolato e box attrezzi) e comprendente:

-Fabbricato di due piani da terra composto di due unità abitative rappresentate al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterni 2 e 3;

- Fabbricato ad un sol piano da terra ad uso abitativo rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 15;

-Fabbricato ad un sol piano da terra ad uso promiscuo comprendente una prima porzione immobiliare ad uso studio medico odontoiatrico rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 14 ed una seconda porzione ad uso laboratorio artigianale (ex tipografia) rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 10.

LOTTO NUMERO DUE (da assegnare a [REDACTED])

Compendio immobiliare costituito da un fabbricato di due piani da terra caratterizzato da beni immobili ad uso direzionale-ricreativo-artigianale, avente accesso dalla comunale via Ulisse Dini attraverso strada pedonale e carrabile ed ampio parcheggio di proprietà ad uso esclusivo costituiti dal b.c.n.c. individuato dal subalterno 18 e comprendente:

-Unità immobiliare urbana posta al piano terra del maggior fabbricato di due piani f.t., destinata ad attività artigianale (ex officina meccanica) rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 5;

-Unità immobiliare urbana posta al piano terra del maggior fabbricato di due piani f.t., destinata ad attività direzionale (scuola guida) rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 12;

-Unità immobiliare urbana posta al piano terra del maggior fabbricato di due piani f.t., destinata ad attività artigianale (attualmente palestra e servizi connessi con la

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

porzione immobiliare al piano primo di cui al punto successivo) rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 11;

-Unità immobiliare urbana posta al piano primo del maggior fabbricato di due piani f.t., destinata ad attività ricreativa (attualmente palestra e servizi connessi con la porzione immobiliare al piano terra di cui al punto precedente) rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 66, particella 49 subalterno 13.

### **PERIZIA DI STIMA**

#### ***Criteri di stima condivisi***

Come riportato nel verbale di sopralluogo n. 7 esperito il giorno 31.05.2017, il C.T.U. illustra e propone ai Consulenti di Parte i criteri di stima da applicare alla presente analisi di valutazione economica con le allegate tabelle, i quadri di raffronto ed il risultato finale che, considerati tutti i beni completamente liberi come precedentemente assunto, ha portato al valore complessivo del primo lotto pari a €. 979.180,00 e del secondo lotto pari a €. 1.008.484,00 con considerazione unanime che i due valori possono considerarsi pressochè uguali. Si procede quindi alla analisi dettagliata del calcolo di stima.

#### ***Calcolo della superficie ragguagliata***

Verranno ricercati i valori di mercato di tre tipologie fondamentali che compongono i due lotti costituiti e precisamente:

- abitazioni civili singole o in piccoli fabbricati;
- studi professionali o assimilabili;
- immobili ad uso ricreativo o assimilabili.

Con la individuazione ed applicazione di opportuni coefficienti correttivi si dovrà

rendere omogenei i singoli immobili inseriti in ciascuna categoria attraverso il cosiddetto calcolo delle superfici ragguagliate.

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 beni come segue. I beni comuni, così come dettagliati in precedenza con le correzioni da apportare al Catasto verranno assimilati già nella determinazione del valore di mercato unitario.

La prima tipologia (abitazioni civili singole o in piccoli fabbricati) comprenderà le unità abitative facenti parte del fabbricato di due piani da terra (subalterni 2 e 3) oltre alla unità abitativa in fabbricato singolo (sub. 15). Per le abitazioni con superficie lorda inferiore a mq. 110,00 verrà applicato un coefficiente correttivo pari a 1,10.

La seconda tipologia (studi professionali o assimilabili) comprenderà lo studio medico-odontoiatrico (sub. 14) ed il laboratorio (ex tipografia) identificato quest'ultimo dal sub. 10. Il laboratorio (ex tipografia) verrà assimilato allo studio medico-odontoiatrico dopo aver applicato un coefficiente correttivo pari a 0,30.

La terza tipologia (immobili ad uso ricreativo o assimilabili) comprenderà l'immobile ad uso artigianale (ex officina meccanica) identificato dal sub. 5, l'immobile ad uso direzionale (scuola guida) identificato dal sub. 12, l'immobile ad uso artigianale attualmente ad uso ricreativo e identificato dal sub. 11 ed infine l'immobile ad uso ricreativo ed identificato dal sub. 13. Per rendere i beni appartenenti a questa categoria simili tra di loro, si procederà ad applicare un coefficiente correttivo pari a 0,80 alla ex officina meccanica, un coefficiente correttivo pari a 1,10 alla scuola guida, un coefficiente correttivo pari a 0,85 alla porzione dell'immobile al piano terra ad uso artigianale avente altezza pari a ml.

3,66, un coefficiente correttivo pari a 0,70 alla porzione dell'immobile al piano terra ad uso artigianale avente altezza pari a ml. 2,65, un coefficiente correttivo pari a 0,90 all'immobile al piano primo ad uso ricreativo.

E pertanto:

Lotto Numero Uno (da assegnare a [REDACTED])

|                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| ✓ Appartamento al p.t. fabbricato bifam.re mq. 138 x coeff. 1,00  | mq. 138,00 |
| ✓ Appartamento al p.p. fabbricato bifam.re mq. 163 x coeff. 1,00  | mq. 163,00 |
| ✓ Appartamento al p.t. fabbricato monofam.re mq. 98 x coeff. 1,10 | mq. 107,80 |
| ✓ Studio medico al piano terreno mq. 53 x coeff. 1,00 (A)         | mq. 53,00  |
| ✓ Laboratorio piano terra ex tipografia mq. 162 x coeff. 0,30 (B) | mq. 48,60  |
| Sommano (A+B)                                                     | mq. 101,60 |
| ✓ Ex Officina meccanica al piano terra mq. 108 x coeff. 0,80      | mq. 86,40  |
| ✓ Autoscuola al piano terra mq. 109 x coeff. 1,10                 | mq. 119,90 |
| ✓ Unità ad uso artigianale al piano terra mq. 114 x coeff. 0,85   | mq. 96,90  |
| ✓ Unità ad uso artigianale al piano terra mq. 98 x coeff. 0,70    | mq. 68,60  |
| ✓ Unità ad uso ricreativo al piano primo mq. 376 x coeff. 0,90    | mq. 338,40 |

#### *Criteri e procedimenti estimativi*

Per determinare il valore commerciale o venale dei beni è stato necessario innanzitutto individuare i criteri di stima ed i relativi procedimenti estimativi da adottare. Al fine di una corretta determinazione dei valori di stima è stato preso in esame un unico aspetto economico (criterio di stima) e precisamente:

- 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);

Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico-comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nella località, sono stati presi in esame i valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, fascia B1, secondo semestre 2016 nel territorio di San Giuliano Terme, ove le quotazioni si aggirano intorno al valore di massima frequenza pari a €/mq. 1.450,00-2.100,00 per quartieri di civile abitazione ove si stabilisce il valore di €/mq. 1.775,00 per immobili locati, €/mq. 1.150,00-1.550,00 per uffici, negozi, ove si stabilisce il valore di €/mq 1.350,00 per immobili locati ed infine di €/mq. 1.250,00 per immobili ad uso ricreativo e assimilabili locati.

Considerato infine un coefficiente correttivo sul valore di mercato pari a -1,5% per vetustà e pari a +15% in quanto libero, i valori di mercato sopra individuati dovranno essere incrementati del +13,5% e pertanto per civile abitazione liberi avremo un valore di €/mq **2.015,00**, per uffici-negozi liberi in valore di €/mq **1.530,00** ed infine per immobili ad uso ricreativo liberi un valore di €/mq **1.420,00**.

#### *Calcoli estimativi*

**LOTTO NUMERO UNO** (da assegnare a [REDACTED])

- ✓ Appartamento (subalterno 2) mq. 138,00 x €/mq. 2.015,00 = € 278.070,00
- ✓ Appartamento (subalterno 3) mq. 163,00 x €/mq. 2.015,00 = € 328.445,00
- ✓ Appartamento (subalterno 15) mq. 107,80 x €/mq. 2.015,00 = € 217.217,00
- ✓ Studio med. e lab. (sub 14-10) mq. 101,60 x €/mq. 1.530,00 = € 155.448,00

**TOTALE** € 979.180,00

(diconsi euro novecentosettantanovemilacentootanta/00).

**LOTTO NUMERO DUE** (da assegnare a [REDACTED])

- ✓ Ex Officina meccanica (sub. 5) mq. 86,40 x €/mq. 1.420,00 = € 122.688,00

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050.870788, 333.2568178

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| ✓ Autoscuela (sub. 12) mq. 119,90 x €/mq. 1.420,00 =       | € 170.258,00   |
| ✓ Unità artigianale (sub. 11) mq. 96,90 x €/mq. 1.420,00 = | € 137.598,00   |
| ✓ Unità artigianale (sub. 11) mq. 68,60 x €/mq. 1.420,00 = | € 97.412,00    |
| ✓ Unità ricreativa (sub. 13) mq. 338,40 x €/mq. 1.420,00 = | € 480.528,00   |
| TOTALE                                                     | € 1.008.484,00 |

(diconsi euro unmilioneottomilaquattrocentoottaquattro).

*Osservazioni dei C.T.P. e repliche del C.T.U.*

Il giorno 28 settembre 2017 alle ore 16,35 il sottoscritto C.T.U. trasmetteva a mezzo posta elettronica la propria relazione datata 27 settembre 2017 ai C.T.P. presso i seguenti indirizzi e-mail [redacted] e [redacted], concedendo loro un termine di dieci giorni per eventuali osservazioni da trasmettere allo stesso C.T.U.

Il giorno 7 ottobre u.s. perveniva al sottoscritto C.T.U. al seguente indirizzo [redacted] la nota dell'ing. [redacted] con le seguenti osservazioni:

*Con la presente aderisco alle risultanze riportate nella Sua perizia inviata a mezzo e-mail lo scorso 28 settembre: Chiedo che venga riportato in grassetto e nulla cambiato quanto riportato a pag. 31 della sua perizia che di seguito riporto virgolettato. "... si potrà procedere alla divisione in natura del compendio in due lotti come definiti solo quando:*

- a) saranno stati eliminati tutti gli abusi e completate le opere di ripristino;*
- b) saranno state eliminate tutte le servitù oggi esistenti sul sub. 18 che dovrà essere assegnato ai soli immobili dell'edificio del lotto numero due fatta eccezione per le fosse biologiche;*
- c) sarà eliminata qualsiasi forma di occupazione dei beni immobili di cui al lotto*

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

*numero due. In virtù di quest'ultimo principio i tre Consulenti Tecnici hanno convenuto di stimare tutti i beni del compendio immobiliare come se si presentassero attualmente liberi da persone e cose"*

Il sottoscritto C.T.U. accoglie la richiesta del C.T.P. Ing. [REDACTED] e provvede a "grassetare" quanto richiesto.

Il giorno 8 ottobre u.s. perveniva al sottoscritto C.T.U. al seguente indirizzo [REDACTED] la nota del Geom. [REDACTED] con le seguenti osservazioni:

*Dopo una attenta lettura della relazione e perizia di stima e formazione dei lotti proposti, ritengo di poterla condividere in ogni sua parte essendo conforme a quanto convenuto nelle operazioni peritali.*

Successivamente, con proprio s.m.s. del giorno 8 ottobre u.s. ore 18,05 il Geom. [REDACTED] chiedeva al C.T.U. di verificare il regime patrimoniale dei signori [REDACTED] e [REDACTED] dallo stesso C.T.U. indicato in perizia in regime di "comunione dei beni fra i coniugi" quando invece allo stesso Geom. [REDACTED] risultava quello della "separazione dei beni fra i coniugi".

Il C.T.U. rispondeva prontamente chiedendo con urgenza l'invio degli atti, stante la necessità di concludere le operazioni peritali in breve tempo.

Il giorno 10 ottobre c.a. alle ore 20,10 il Geom. [REDACTED] trasmetteva al sopra indicato indirizzo di posta elettronica del C.T.U. i seguenti documenti che vengono accolti ed acquisiti agli atti da parte del C.T.U. e precisamente:

- convenzione matrimoniale di separazione dei beni ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana in data 06.11.2015 racc. n. 25.608 (Cfr. all.

3). Premesso che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED] e hanno stipulata convenzione matrimoniale

Via Tina Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333 2568178

con atto del Notaio Siciliani in data 14.01.1978 attraverso il quale i coniugi medesimi hanno convenuto l'assoggettamento al regime della comunione legale dei beni previsto dall'art. 228 secondo comma della legge 19.05.1975 n. 151. Ciò premesso e dichiarato, con il presente atto i coniugi stabiliscono di voler abbandonare il regime patrimoniale della comunione legale dei beni ed optare per quello della separazione dei beni. De beni indicati in detta convenzione matrimoniale di separazione dei beni fanno parte quelli posti in comune di San Giuliano Terme, frazione Gello, via Ulisse Dini e precisamente foglio di mappa 66, mappale 49 subalterni 2, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, cui si aggiungono i b.c.n.c. 16, 17 e 18;

- estratto dell'atto di matrimonio dei signori [redacted] e [redacted]

con la annotazione che con successivo atto in data 06.11.2015 ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Cfr. all. 4).

In virtù di quanto sopra emerso, il sottoscritto C.T.U. osserva che detta convenzione matrimoniale di separazione dei beni ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti (al C.T.U. non è stata comunicata la data della trascrizione dell'atto) è stata stipulata dopo la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare (nota n. 10141 di particolare in data 01.10.2013 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa) derivante da atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pisa in data 11 settembre 2013 rep. n. 3791 a favore di [redacted] contro il sig. [redacted]

[redacted] in qualità di fideiussore personale di [redacted], con sede on [redacted]

[redacted]. Osserva inoltre il C.T.U. che la perizia di stima della quota di  $\frac{1}{2}$  dei beni immobili posti in comune di San Giuliano Terme, frazione Gello, via Ulisse Dini come più volte descritti e rappresentati dallo stesso

Via Titta Ruffo, 56010 San Giuliano Terme (PISA) Tel. 050/870788, 333/2568178

redatta è stata depositata in Cancelleria del Tribunale di Pisa in data 16.03.2015  
ovvero prima della stipula della convenzione matrimoniale di separazione dei beni  
ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti.

### CONCLUSIONI

La presente relazione tecnica non è stata in alcuna parte modificata rispetto alla  
versione trasmessa il giorno 28 settembre 2017 alle ore 16,35 ai Consulenti tecnici  
di parte, fatta eccezione per l'inserimento di nuovo capitolo "Osservazioni dei  
C.T.P. e repliche del C.T.U." oltre all'accoglimento della richiesta del C.T.P. Ing.  
[REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con ciò di aver espletato il 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, li 16 ottobre 2017

IL C.T.U.

Dr. Ing. Michele Aiello