

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA**

**Sezione Civile**

All'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa E. POLIDORI

**Relazione Peritale di  
Consulenza Tecnica di Ufficio**

**procedimento R.G.C. n°4443/2016**

Procedimento promosso

da

██████████, parte attrice, rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████

██████████ di ██████████ ed elettivamente domiciliato nel di Lui studio in ██████████

██████████

contro

██████████, parte convenuta, rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████

██████████ di ██████████ ed elettivamente domiciliato nel di Lui studio in ██████████

██████████

e

██████████, parte convenuta, rappresentata e

difesa dall'Avv. ██████████ di ██████████ ed elettivamente domiciliata nel di Lui

studio in ██████████

*Sviluppo del mandato:*

Udienza di conferimento d'incarico: 27 novembre 2019;

Data inizio delle operazioni peritali: 17 dicembre 2019;

Svolgimento delle indagini peritali: 17 dicembre 2019, 5 marzo 2020, 12 giugno

1



4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	Pag. 9
5) MEMORIE DELLE PARTI	Pag. 11
6) RISPOSTA AI QUESITI	Pag. 11
7) OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE PRELIMINARE	Pag. 26
7.1 Invio della relazione peritale preliminare alle parti	Pag. 26
7.2 Osservazioni della parte attrice	Pag. 27
7.3. Osservazioni della parte convenuta [REDACTED]	Pag. 27
7.4. Osservazioni della parte convenuta [REDACTED]	Pag. 27
8) CONSIDERAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI	Pag. 27
9) RISPOSTA CONCLUSIVA AI QUESITI	Pag. 29

## **I) PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO:**

### **1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Con ordinanza del 17 ottobre 2019 il Giudice del Tribunale di Pisa Dott.ssa Polidori nominava me sottoscritto Geom. Paolo Frediani, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pisa al n°968 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, domiciliato in Pisa, Via Cagliari n°38, Consulente Tecnico di Ufficio per la causa emarginata in epigrafe convocandolo a comparire all'udienza del 27 novembre 2019 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

### **1.2. Udienza di conferimento d'incarico, disposizioni, autorizzazioni, termini ex art.195, terzo comma c.p.c. e termine di deposito relazione:**

Nella data del 27 novembre 2019 si svolse l'udienza per l'affidamento dell'incarico.

Il sottoscritto consulente tecnico, accettato l'incarico stesso, pronunciava il giuramento di rito nelle mani del magistrato il quale assegnava, per il deposito della relazione scritta, termine di giorni 120 (centoventi) a decorrere dalla data di inizio

delle operazioni peritali fissata per il giorno 17 dicembre 2019 alle ore 15.00 presso il proprio studio.

Nel processo verbale di udienza il G.I. dispose, a norma dell'art.195, 3°co, i termini di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per l'invio della relazione peritale preliminare alle parti, termine di 15 giorni a decorrere dal precedente per le parti interessate a proporre osservazioni alla relazione peritale preliminare ed ulteriore termine di 15 giorni per il deposito della relazione a cura del C.T.U.

**1.3 Ordinanze successive:**

Nessuna

**1.4 Udienze successive:**

Nessuna nel corso della consulenza tecnica.

**1.5 Nomina dei consulenti tecnici di parte:**

In sede di udienza di conferimento d'incarico i legali delle parti nominarono i consulenti tecnici di parte nelle persone del Geom. ██████████ per la parte attrice, del Geom. ██████████ per la parte convenuta ██████████ e del Dott.Ing. ██████████ per la parte convenuta ██████████

**1.6 Nomina dell'esperto ausiliario:**

Nessuna.

**1.7 Istanze di proroga del termine di deposito della relazione peritale:**

In ragione del protrarsi delle attività peritali, dovuto alla sospensione delle attività a causa dell'emergenza sanitaria connessa al COVID-19 nonché all'esperimento del tentativo di conciliazione, il C.T.U. si è visto costretto a richiedere due istanze di proroga nelle date del 15 giugno 2020 e del 15 ottobre 2020 (ALLEGATO I - Istanze di proroga per il termine di deposito della relazione).

**2) QUESITO:**

Il giudice formulava al CTU il seguente quesito:

*"... Letti gli atti di causa, descriva il c.t.u. i beni oggetto del compendio ereditario e ne stimi il valore sia all'epoca di apertura della successione sia attuale. Quantifichi l'indennità di occupazione tenendo presente la relativa domanda. Dica se l'immobile sia divisibile in natura, tenendo conto dell'ipoteca giudiziale iscritta sulla quota di un mezzo a carico del Sig. ██████████. Tenti la conciliazione tra gli eredi ai fini della divisione".*

**3) ATTIVITA' PERITALI, ATTI ED INIZIATIVE CONNESSE:**

**3.1 Comunicazioni d'inizio delle attività peritali:**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a comunicare nel corso della udienza di conferimento d'incarico la data d'inizio delle operazioni peritali fissandola al giorno 17 dicembre 2019 alle ore 15.30 presso il proprio studio.

**3.2 Istanze per autorizzazioni ovvero decisioni di merito:**

Nessuna.

**3.3 Istanze ai sensi dell'art.92 disp.att. c.p.c.:**

Nessuna.

**3.4. Svolgimento delle operazioni peritali e del tentativo di conciliazione:**

Alle ore 15.00 del giorno 17 dicembre 2019 il C.T.U., presso il proprio studio, dette inizio alle operazioni peritali alle quali erano presenti i consulenti tecnici delle parti nelle persone del Geom. ██████████ per la parte attrice e del Geom. ██████████ per la parte convenuta ██████████ mentre non era presente il Dott.Ing. ██████████ per la parte convenuta ██████████

Dopo aver dato lettura agli astanti del quesito posto il C.T.U. dette inizio alle operazioni peritali che ebbero ad oggetto una disamina degli atti ed un confronto tecnico all'esito del quale i presenti decisero di inoltrare istanza di accesso agli atti del Comune di Crespina-Lorenzana al fine di procedere alle verifiche urbanistico-edilizie dell'immobile. Il C.T.U. informò che avrebbe provveduto ad aggiornare le attività una volta concordato con l'ufficio l'appuntamento ed alle ore 16.15, in accordo con gli astanti, dichiarò temporaneamente concluse le attività con la redazione e la firma del relativo processo verbale (ALLEGATO 2 – *Processo verbale delle operazioni del 17 dicembre 2019*).

In data 19 febbraio 2020 il C.T.U. inviò un comunicato PEC alle parti al fine di informare che il Comune di Crespina Lorenzana aveva comunicato la disponibilità per la consultazione delle pratiche edilizie ed a fronte di ciò la prosecuzione delle attività era stata fissata al giorno 5 marzo 2020 ore 9.30 (ALLEGATO 3 – *Comunicato PEC alle parti del 19 febbraio 2020*).

Come fissato in data 5 marzo 2020 alle ore 9.30 il C.T.U., presso gli uffici del Comune di Crespina-Lorenzana, dette continuazione ai lavori peritali. All'incontro erano presenti il Geom. ██████████ consulente tecnico di parte convenuta ██████████ ed il Dott. Ing. ██████████ consulente tecnico di parte convenuta ██████████. I lavori ebbero ad oggetto l'esame degli atti con estrazione delle copie d'interesse che sarebbero state inviate via mail dall'ufficio al C.T.U. e quest'ultimo ne avrebbe inoltrato copia ai cc.tt.pp. La prosecuzione dei lavori fu fissata al giorno 31 marzo 2020 alle ore 15.30 presso l'immobile oggetto di causa in Cenaia (PI), Via Vittorio Veneto. Alle ore 10.15 il C.T.U. dichiarò temporaneamente conclusi i lavori compilando e firmando congiuntamente agli astanti il relativo processo verbale delle operazioni (ALLEGATO 4 – *Processo*

verbale delle operazioni del 5 marzo 2020).

In data 25 marzo 2020 il C.T.U. inviò un comunicato PEC alle parti al fine informare che, a seguito delle disposizioni governative volte a contenere gli effetti dell'emergenza epidemiologica Covid-19, le operazioni peritali fissate per il 31 marzo erano state annullate e sarebbero state nuovamente fissate appena le condizioni generali lo avessero consentite (ALLEGATO 5 – *Comunicato PEC alle parti del 25 marzo 2020*).

In data 18 maggio 2020 il C.T.U. inviò un comunicato PEC alle parti al fine di informare che la ripresa delle attività era stata fissata per il giorno 12 giugno 2020 alle ore 10.00 presso l'immobile in Cenaia (PI), con l'invito al rispetto delle massime misure di sicurezza previste dalle vigenti normative in materia (ALLEGATO 6 – *Comunicato PEC alle parti del 18 maggio 2020*).

Come fissato in data 12 giugno 2020 il CTU si recò in Cenaia (PI), Via Vittorio Veneto, 35 per dare continuazione alle attività peritali. All'incontro oltre al C.T.U. erano presenti i consulenti tecnici delle parti nelle persone del Geom. [REDACTED], del Geom. [REDACTED] e del Dott. Ing. [REDACTED] nonché il Sig. [REDACTED] che consentì l'accesso ai luoghi. I lavori ebbero ad oggetto un rilievo metrico e topografico delle parti d'interesse con la raccolta di documenti fotografici. Al termine dell'incontro il C.T.U. informò i consulenti tecnici di parte che la ripresa delle attività si sarebbe svolta in modalità a distanza. Il Geom. [REDACTED] al termine dell'incontro precisò che l'accesso ai luoghi era stato consentito dal Sig. [REDACTED] in quanto detentore dell'immobile.

Alle ore 11.00 il C.T.U. in accordo con i presenti dichiarò temporaneamente concluse le attività con la redazione e la firma del relativo processo verbale (ALLEGATO 7 – *Processo verbale delle operazioni del 12 giugno 2020*).

In data 16 luglio 2020 il C.T.U. inviò un comunicato PEC alle parti al fine di informare che avendo ultimato gli accertamenti avrebbe fissato un incontro per discutere e sviluppare il tentativo di conciliazione richiesto in quesito. L'incontro, anche nell'ottica di contenere e limitare le possibili occasioni di esposizione di ciascuno ai rischi perduranti del contagio, si sarebbe svolto in modalità a distanza.

L'incontro era stato fissato per il giorno 28 luglio 2020 alle ore 17.00 (ALLEGATO 8 – Comunicato PEC alle parti del 16 luglio 2020).

Come concordato in detta data ebbe luogo, in modalità a distanza a mezzo piattaforma Cisco Webex per le restrizioni per l'emergenza epidemiologica Covid-19, l'incontro mirato al tentativo di conciliazione della vertenza. Al collegamento audio video erano presenti i legali delle parti: Avv. [REDAZIONE], Avv. [REDAZIONE], Avv. [REDAZIONE] ed i consulenti tecnici Geom. [REDAZIONE] e Dott.Ing. [REDAZIONE]. Il Geom. [REDAZIONE] aveva provveduto ad informare della propria impossibilità a partecipare a causa di un problema di carattere familiare.

Il C.T.U. dopo breve introduzione relazionò circa le attività peritali svolte offrendo alle parti una possibilità di confronto e dopo ampia discussione le stesse si riservarono di valutare quanto discusso mediante consultazione con i propri assistiti e decidendo di fornire risposta entro il termine del 25 settembre 2020. Il C.T.U. si riservò, all'esito delle suddette comunicazioni, di fissare ulteriori sessioni peritali. Alle ore 18.00 il C.T.U. dichiarò temporaneamente concluse le attività con la redazione e la firma, digitale in modalità PADES, del relativo processo verbale (ALLEGATO 9 – Processo verbale delle operazioni del 28 luglio 2020).

In data 9 ottobre 2020 il C.T.U. inviò un comunicato PEC alle parti al fine di informare che non aveva avuto alcuna notizia in merito al tentativo di conciliazione e pertanto chiedeva con sollecitudine di avere risposta (ALLEGATO 10 –

Comunicato PEC alle parti del 9 ottobre 2020).

Successivamente il consulente tecnico, non avendo avuto alcun riscontro dovette constatare dell'impossibilità di giungere all'auspicata intesa; pertanto non avendo necessità di ulteriori sessioni peritali essendo in possesso di tutti gli elementi per concludere il mandato giurisdizionale il CTU ha proceduto al completamento dell'incarico con la redazione della relazione peritale.

### **3.5 Istanze ed osservazioni delle parti:**

Non vi sono state istanze ed osservazioni delle parti.

### **3.6 Documenti peritali:**

Il sottoscritto ha operato il proprio incarico sulla base della documentazione prodotta agli atti di causa nonché di quella acquisita attraverso le indagini svolte presso i pubblici uffici del Comune di Crespina.

### **3.7 Conclusione delle indagini peritali:**

Il consulente tecnico d'ufficio ha compiuto tutte le operazioni ed indagini peritali necessarie all'espletamento dell'incarico nel pieno rispetto dei principi del contraddittorio, del diritto alla difesa e della disponibilità delle prove e più in generale di quelle poste a presidio di un corretto e compiuto svolgimento del mandato.

## **4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

I beni oggetto del compendio ereditario risultavano posti in Comune di Crespina e Lorenzana (PI), frazione di Cenaia, Via V. Veneto e Via Mascagni.

Con atto di divisione del 5 dicembre 2012 repertorio n.19.646/7398 ai rogiti del Notaio Massimo Cariello di Pisa i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] si assegnarono parte dei beni del compendio ereditario.

Ad oggi quindi resta ancora a comune tra la parte attrice e la parte convenuta il fabbricato adibito a laboratorio artigianale posto in Comune di Crespina e Lorenzana (PI), frazione di Cenaia, Via Vittorio Veneto n.35.

Più precisamente trattasi di un fabbricato ad un solo piano fuori terra avente pianta di forma regolare. La struttura è in muratura e la copertura è in laterizio.

Le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile per esterni ormai prive di tinteggiatura. La pavimentazione è in elementi di gres, gli infissi delle aperture sono in alluminio anodizzato e le porte interne sono in parte in legno ed in parte in alluminio. I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da persiane in legno tinteggiate. Gli impianti elettrici sono in parte entro traccia ed in parte fuori traccia con canalizzazioni in PVC. Internamente il fabbricato si compone di due ampi ambienti comunicanti tra loro oltre ad un locale w.c. con antibagno, un locale magazzino ed un ulteriore vano. Sono di pertinenza del bene in trattazione una tettoia sul lato Est ed un resede ad uso esclusivo sviluppatesi sui lati Nord, Sud ed est. Il manufatto misura una superficie lorda pari a mq. 228,37, la tettoia di mq. 18,26 ed il resede di mq. 318,45.

Il bene in trattazione risulta censito al Catasto Fabbricato del Comune di Crespina Lorenzana (PI), nel foglio di mappa II, particella 79, categoria C/3, classe U, consistenza mq.213, Superficie Catastale pari a mq. 293 e Rendita Catastale pari ad €.1.067,05 (ALLEGATO II – Raccolta documentazione catastale).

Al momento del sopralluogo il bene si presentava in scadenti condizioni manutentive con diverse parti soggette ad evidente degrado, condizioni sintomatiche dell'abbandono e della mancata realizzazione di opere di manutenzione condotte nel tempo (ALLEGATO I2 – Raccolta documentazione fotografica).

**5) MEMORIE DELLE PARTI:**

Le parti non hanno prodotto memorie prima dell'invio della relazione peritale preliminare.

**6) RISPOSTA AL QUESITO:**

Il giudice formulava al CTU il seguente quesito:

***"... Letti gli atti di causa, descriva il c.t.u. i beni oggetto del compendio ereditario e ne stimi il valore sia all'epoca di apertura della successione sia attuale. Quantifichi l'indennità di occupazione tenendo presente la relativa domanda. Dica se l'immobile sia divisibile in natura, tenendo conto dell'ipoteca giudiziale iscritta sulla quota di un mezzo a carico del Sig. ██████████ Tenti la conciliazione tra gli eredi ai fini della divisione"***

Attesa la pluralità delle finalità contenute nei quesiti e la loro non comune estensione con la conseguente necessità di dover articolare le risposte, al fine di consentire un più efficace sviluppo dello scritto ed una più agevole consultazione dell'elaborato peritale, il sottoscritto ritiene utile suddividere i quesiti e le risposte nel modo seguente:

Parte prima quesito

***"... Letti gli atti di causa, descriva il C.T.U. i beni oggetto del compendio ereditario e ne stimi il valore sia all'epoca di apertura della successione sia attuale."***

Preliminarmente occorre precisare che la data di apertura della successione del Padre ██████████ è il 12 febbraio 2006 e che oggetto della presente valutazione è esclusivamente il manufatto ad uso laboratorio artigianale posto in



Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Vittorio Veneto n. 35  
rappresentato al catasto Fabbricati del predetto comune nel foglio 11, particella  
79, categoria C/3, classe U, consistenza mq. 213 e rendita €.I. 067,05.



In relazione alla consistenza superficiera già indicata, ai fini della stima, si opera il  
calcolo della superficie lorda commerciale che – secondo la prassi estimativa e le  
regole statuite dalle metodologie estimative – viene desunta dalla somma tra la  
superficie principale e quelle secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti  
mercantili:



- Laboratorio, servizi e magazzini mq. 228,37 \* 1,00 = mq. 228,37
  - Tettoia mq. 18,26 \* 0,25 = mq. 4,56
  - Area esterna mq. 318,45 \* 0,05 = mq. 15,92
- Superficie commerciale arrotondata = mq. 249,00**



Relativamente alla valutazione immobiliare è necessario operare una  
considerazione preliminare in ordine alla conformità edilizio urbanistica dei beni.



In ragione di ciò lo scrivente ha operato un accesso diretto agli atti conservati  
presso l'ufficio tecnico del Comune di Crespina Lorenzana per estrapolare ed  
esaminare i titoli abilitativi.

Dall'esame completo delle pratiche è risultato che il primo titolo è la concessione  
edilizia n. 49/1978 del 2 dicembre 1978 intestata a [redacted] per  
"Ampliamento di un laboratorio sito nel Comune di Crespina frazione di Cenaia di  
proprietà del Sig. [redacted]".



Successivamente sempre a firma del Sig. [redacted] fu presentato in data 30  
settembre 1986 prot.n.5821 un condono edilizio (pratica n. 464 del 30 settembre  
1986 progressivo n.0516237308) per sanare opere abusive nel frattempo  
realizzate, condono che tuttavia, ad oggi, come accertato dallo scrivente, non è



Firmato Da: FREDIANI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 4f5e7140f6f53c4314fb4029b91e0ad7

stato ancora perfezionato nel suo iter a causa dell'assenza del deposito da parte della proprietà delle integrazioni nonostante le richieste avanzate, anche con sollecito da parte Comune. All'istanza di condono è allegata relazione esplicativa data 27 settembre 1986 a firma di ██████████ e con tavole con indicazioni di colore. Quanto sopra indicato è allegato alla presente relazione (ALLEGATO 13 Titoli edilizi).

A fronte dei documenti reperiti il sottoscritto ha operato i propri accertamenti e verifiche che tengono conto anche delle parti oggetto del condono che tuttavia, come precisato, è titolo che tuttavia deve ancora perfezionarsi.

In ragione delle verifiche svolte nel confronto tra i documenti suddetti e le rilevazioni operate in loco sono state accertate difformità; queste si rilevano sia rispetto alla concessione edilizia n.49/78 sia rispetto al grafico di condono, per la verità poco esplicativo sotto il profilo del dettaglio.

Nel particolare:

Rispetto alle tavole di condono:

- a) Diverso dimensionamento del manufatto oggetto di condono di cui al punto f) della relazione esplicativa (rilevata ml.4,88 dichiarata ml.5,05). Si precisa che tale misura supera la tolleranza ammessa dalla norma pari al 2%;
- b) Diversa distribuzione, dimensionamento e posizionamento delle aperture di porte e finestre nel locale nel manufatto oggetto di condono di cui al punto d) della relazione esplicativa. Inoltre si rileva una diversa altezza interna media (rilevata ml.2.52 dichiarata ml.2.60):
- c) In relazione alla distanza dal confine lato est, in virtù che la concessione edilizia n.49/1978 dichiarava una distanza dal confine est di ml.10,00 e che l'ampliamento di cui al punto f) misura una larghezza complessiva di circa ml.5.13 vi potrebbe essere

una violazione delle distanze dai confini lato est. Peraltro la problematica può trovare complicazione con la dichiarazione contenuta nel Mod.VA del condono dove nella sezione "tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria" veniva dichiarata che le "opere erano conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori". Tale assunzione deve essere naturalmente valutata in ordine all'assetto di proprietà o meno del muro di confine.

Rispetto alla concessione edilizia n.49/178:

d) diverso allestimento delle aperture del laboratorio rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico della concessione edilizia n.49/1978.

e) diversa altezza interna del locale laboratorio confezioni pelle di cui concessione edilizia n.49/1978 (effettiva ml.3.02 dichiarata in progetto ml.3.10);

f) Diversa distanza del corpo di fabbrica del laboratorio confezioni pelle rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico della concessione edilizia n.49/1978 dal confine sud (rilevato ml. 12.17 e dichiarato m.12.10). Tuttavia tale incongruenza rientra nella tolleranza costruttiva;

Inoltre si segnala la realizzazione di una veletta di raccordo tra il corpo di fabbrica del magazzino di cui al punto d) della relazione esplicativa del condono e il fabbricato di altra proprietà (██████████ e ██████████) posta nello spazio sovrastante l'accesso al vano magazzino.

Atteso che allo stato non è dato sapere se il condono sarà rilasciato, il sottoscritto opera le proprie valutazioni di stima al netto delle di dette problematiche restando inteso che la conformità dovrà perfezionarsi con gli adempimenti relativi sia in ordine alla presentazione delle pratiche sia all'eventuale eliminazione delle parti non sanabili con le riduzioni in pristino.

- Scopo della stima e valutazione -

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile **“valore di mercato”** del bene immobile oggetto di trattazione alle date richieste.

Il valore di mercato, nella definizione fornita dal Tegovia nei suoi International Valuation Standards, successivamente recepita dalla Royal Institution Surveyors (RICS) e confermata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è *“ Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

I principi teorici che vengono adattati nelle valutazioni sono quell’insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono l’espressione motivata ed oggettiva del giudizio di stima relativo al valore del bene economico.

E’ di tutta evidenza che appare quanto mai essenziale saper scegliere il criterio estimativo più adatto al caso in trattazione poiché è attraverso questo strumento che le operazioni anzidette possono trovare il loro idoneo sviluppo e conferire il risultato più corretto.

I criteri estimativi possono essere classificati in tre gruppi:

- I procedimenti per confronto diretto;
- I procedimenti di tipo finanziario;
- I procedimenti secondo il costo di riproduzione e di valore di trasformazione.

I procedimenti per confronto diretto hanno il loro principale fondamento nella comparazione diretta di mercato e producono la stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute relative a beni

analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo. Tale definizione trova conferma con quella fornita dalla Banca d'Italia nel Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio, Banca d'Italia (G.U. n.230 del 30.09.1999). Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), questo permette, comunque, in un mercato attivo nel segmento d'interesse di conoscere in un ordine ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale del bene in stima.

I procedimenti finanziari si basano su quelli connessi al reddito e quelli relativi al flusso di cassa. Nei primi le applicazioni della capitalizzazione stimano il valore del bene tramite la capitalizzazione del suo reddito ad un determinato saggio di fruttuosità. In tali procedimenti si assume che vi sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio permette di poter valutare il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale. Anche la Banca d'Italia nel Regolamento già citato assume la possibilità di stimare il valore di mercato tramite "l'attualizzazione dei flussi di reddito ordinari attesi. I procedimenti di tipo finanziario sono quei criteri basati sui cosiddetti "flussi di cassa" ovvero operanti la stima attraverso l'attualizzazione dei flussi netti di cassa. Tali procedimenti assumono l'esistenza di redditi netti futuri la cui somma attualizzata determina il valore del cespite oppure dell'investimento immobiliare. Rappresentano quindi un affinamento dei procedimenti per capitalizzazione.

I criteri secondo il costo di riproduzione sono quelli afferenti il costo di

costruzione o riproduzione degli edifici oggetto di stima tenendo conto che detto valore può essere calcolato in due modi distinti come costo di riproduzione e come costo di riproduzione deprezzato. Nel procedimento dei costi rientra anche quello del criterio di trasformazione. Il detto procedimento permette di poter valutare l'immobile attraverso l'analisi della differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e di quello che lo stesso bene registrava in epoca pregressa alla sua trasformazione. Nella letteratura estimativa, il valore di trasformazione è considerato sia un valore che un procedimento di stima e, difatti, può essere applicato sia per la stima del valore commerciale del bene che per esprimere giudizi di convenienza economica relativi ad interventi di trasformazione o di recupero del patrimonio. Il fondamento del criterio è utilizzato, tra gli altri, per la valutazione economica di beni suscettibili di trasformazione dove il valore di trasformazione trova anche diffusa applicazione nella stima degli organismi edilizi pregressi, in particolare quando non si dispone dei prezzi di mercato di riferimento.

- Scelta del criterio di stima -

Prodotta questa sommaria analisi sui metodi di stima del settore immobiliare sviluppati dalla scienza dell'estimo, il sottoscritto C.T.U., esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico in questione nonché valutati gli aspetti salienti e peculiari dei beni sui cui deve operarsi la stima, attesa anche l'esigenza di operare una stima ex-ante e non avendo potuto reperire compravendite nella zona per beni ricadenti nel medesimo segmento immobiliare, ritiene di poter adottare il criterio di stima del confronto diretto (stima monoparametrica).

Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima

monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente:  $V = P \cdot S$ ;

dove:

V = valore dell'immobile da stimare (euro);

P = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (euro/mq, mc, vano, ecc.);

S = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (mq, mc, vano, ecc.).

La rilevazione dei prezzi di mercato rende la stima verosimile, seppure si riferisce alla sola superficie commerciale (e per questo detta stima monoparametrica).

Si precisa che per le valutazioni si ritiene di assumere il **Borsino FIMAA** (Federazione Italiana Mediatori Agenti Affari) della Provincia di Pisa gruppo di agenzie aderente alla realtà locale sviluppato da operatori del settore della zona.

#### **Anno 2006**

Si assume il dato del borsino 2019 ultimo disponibile.

Range di valori da € 600 ad € 700 al metroquadrato.

Attese le condizioni accertate del bene si ritiene di assumere l'importo inferiore.

mq. 249,00 x 600,00 = € 149.400,00 ad arrotondarsi ad **€ 149.000,00**.

#### **Anno 2020**

Range di valori da € 200 ad € 300 al metroquadrato.

Attese le condizioni accertate del bene si ritiene di assumere l'importo inferiore.

mq. 249,00 x 200,00 = € 49.800,00 ad arrotondarsi ad **€ 50.000,00**.

**Pertanto in risposta alla prima parte del quesito si può concludere che il valore del bene oggetto di stima formante il compendio ereditario è stato determinato, all'anno 2006, in € 149.000,00 (eurocentoquarantanovemila/00), mentre all'anno 2020 in € 50.000,00**

(eurocinquantamila/00).

Parte seconda quesito:

**“...Quantifichi l'indennità di occupazione tenendo presente la relativa domanda...”**

La richiesta di cui al quesito si riferisce alla domanda di cui al giugno 2014.

Per la risposta al quesito si opera il calcolo della superficie netta commerciale che – secondo la prassi estimativa e le regola statuite dalle metodologie estimative – viene desunta dalla somma tra la superficie principale e quelle secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili:

- Laboratorio, servizi e magazzini mq. 221,54 \* 1,00 = mq. 221,54
- Tettoia mq. 14,20 \* 0,25 = mq. 3,55
- Area esterna mq. 318,45 \* 0,05 = mq. 15,92

**Superficie commerciale arrotondata = mq. 241,00**

Si precisa che per le valutazioni si ritiene di assumere il **Borsino FIMAA anno 2013** della Provincia di Pisa.

Range di valori da €/mq mese 2,5 ad €. 4,0.

Si assume il dato intermedio di €/mq mese 3,00.

mq. 241,00 x 3,00 = **€. 723,00**

Tale canone deve essere aggiornato con indice ISTAT (FOI generale) per il periodo d'interesse fino alla data nella quale risulta disponibile l'ultimo aggiornamento (Novembre 2020) al momento di redazione della presente relazione peritale.

Importo Base Mensile: € 724,00

Data Iniziale: 01/06/2014

Data Finale: 30/11/2020

Decorrenza Rivalutazione: Giugno 2014

Scadenza Rivalutazione: Novembre 2020

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal	Al	Capitale	Rivalutaz.	Totale
01/06/2014	01/07/2014	€ 723,00	€ -0,72	€ 722,28
01/07/2014	01/08/2014	€ 1.445,28	€ 2,89	€ 1.448,17
01/08/2014	01/09/2014	€ 2.171,17	€ -8,68	€ 2.162,49
01/09/2014	01/10/2014	€ 2.885,49	€ 2,89	€ 2.888,38
01/10/2014	01/11/2014	€ 3.611,38	€ -7,22	€ 3.604,16
01/11/2014	01/12/2014	€ 4.327,16	€ 0,00	€ 4.327,16
01/12/2014	01/01/2015	€ 5.050,16	€ -25,25	€ 5.024,91
01/01/2015	01/02/2015	€ 5.747,91	€ 17,24	€ 5.765,15
01/02/2015	01/03/2015	€ 6.488,15	€ 12,98	€ 6.501,13
01/03/2015	01/04/2015	€ 7.224,13	€ 7,22	€ 7.231,35
01/04/2015	01/05/2015	€ 7.954,35	€ 7,95	€ 7.962,30
01/05/2015	01/06/2015	€ 8.685,30	€ 8,69	€ 8.693,99
01/06/2015	01/07/2015	€ 9.416,99	€ -9,42	€ 9.407,57
01/07/2015	01/08/2015	€ 10.130,57	€ 20,26	€ 10.150,83
01/08/2015	01/09/2015	€ 10.873,83	€ -43,50	€ 10.830,33
01/09/2015	01/10/2015	€ 11.553,33	€ 23,11	€ 11.576,44
01/10/2015	01/11/2015	€ 12.299,44	€ -24,60	€ 12.274,84
01/11/2015	01/12/2015	€ 12.997,84	€ 0,00	€ 12.997,84
01/12/2015	01/01/2016	€ 13.720,84	€ -27,44	€ 13.693,40
01/01/2016	01/02/2016	€ 14.416,40	€ -28,83	€ 14.387,57

01/02/2016	01/03/2016	€ 15.110,57	€ 15,11	€ 15.125,68
01/03/2016	01/04/2016	€ 15.848,68	€ 0,00	€ 15.848,68
01/04/2016	01/05/2016	€ 16.571,68	€ 16,57	€ 16.588,25
01/05/2016	01/06/2016	€ 17.311,25	€ 34,62	€ 17.345,87
01/06/2016	01/07/2016	€ 18.068,87	€ 18,07	€ 18.086,94
01/07/2016	01/08/2016	€ 18.809,94	€ 37,62	€ 18.847,56
01/08/2016	01/09/2016	€ 19.570,56	€ -39,14	€ 19.531,42
01/09/2016	01/10/2016	€ 20.254,42	€ 0,00	€ 20.254,42
01/10/2016	01/11/2016	€ 20.977,42	€ 0,00	€ 20.977,42
01/11/2016	01/12/2016	€ 21.700,42	€ 65,10	€ 21.765,52
01/12/2016	01/01/2017	€ 22.488,52	€ 67,47	€ 22.555,99
01/01/2017	01/02/2017	€ 23.278,99	€ 93,12	€ 23.372,11
01/02/2017	01/03/2017	€ 24.095,11	€ 0,00	€ 24.095,11
01/03/2017	01/04/2017	€ 24.818,11	€ 74,45	€ 24.892,56
01/04/2017	01/05/2017	€ 25.615,56	€ -51,23	€ 25.564,33
01/05/2017	01/06/2017	€ 26.287,33	€ -26,29	€ 26.261,04
01/06/2017	01/07/2017	€ 26.984,04	€ 0,00	€ 26.984,04
01/07/2017	01/08/2017	€ 27.707,04	€ 110,83	€ 27.817,87
01/08/2017	01/09/2017	€ 28.540,87	€ -85,62	€ 28.455,25
01/09/2017	01/10/2017	€ 29.178,25	€ -58,36	€ 29.119,89
01/10/2017	01/11/2017	€ 29.842,89	€ -29,84	€ 29.813,05
01/11/2017	01/12/2017	€ 30.536,05	€ 91,61	€ 30.627,66
01/12/2017	01/01/2018	€ 31.350,66	€ 125,40	€ 31.476,06
01/01/2018	01/02/2018	€ 32.199,06	€ 0,00	€ 32.199,06
01/02/2018	01/03/2018	€ 32.922,06	€ 65,84	€ 32.987,90

01/03/2018	01/04/2018	€ 33.710,90	€ 0,00	€ 33.710,90
01/04/2018	01/05/2018	€ 34.433,90	€ 103,30	€ 34.537,20
01/05/2018	01/06/2018	€ 35.260,20	€ 70,52	€ 35.330,72
01/06/2018	01/07/2018	€ 36.053,72	€ 108,16	€ 36.161,88
01/07/2018	01/08/2018	€ 36.884,88	€ 147,54	€ 37.032,42
01/08/2018	01/09/2018	€ 37.755,42	€ -188,78	€ 37.566,64
01/09/2018	01/10/2018	€ 38.289,64	€ 0,00	€ 38.289,64
01/10/2018	01/11/2018	€ 39.012,64	€ -78,03	€ 38.934,61
01/11/2018	01/12/2018	€ 39.657,61	€ -39,66	€ 39.617,95
01/12/2018	01/01/2019	€ 40.340,95	€ 40,34	€ 40.381,29
01/01/2019	01/02/2019	€ 41.104,29	€ 41,10	€ 41.145,39
01/02/2019	01/03/2019	€ 41.868,39	€ 83,74	€ 41.952,13
01/03/2019	01/04/2019	€ 42.675,13	€ 42,68	€ 42.717,81
01/04/2019	01/05/2019	€ 43.440,81	€ 43,44	€ 43.484,25
01/05/2019	01/06/2019	€ 44.207,25	€ 0,00	€ 44.207,25
01/06/2019	01/07/2019	€ 44.930,25	€ 0,00	€ 44.930,25
01/07/2019	01/08/2019	€ 45.653,25	€ 228,27	€ 45.881,52
01/08/2019	01/09/2019	€ 46.604,52	€ -326,23	€ 46.278,29
01/09/2019	01/10/2019	€ 47.001,29	€ -47,00	€ 46.954,29
01/10/2019	01/11/2019	€ 47.677,29	€ -47,68	€ 47.629,61
01/11/2019	01/12/2019	€ 48.352,61	€ 96,71	€ 48.449,32
01/12/2019	01/01/2020	€ 49.172,32	€ 98,34	€ 49.270,66
01/01/2020	01/02/2020	€ 49.993,66	€ -99,99	€ 49.893,67
01/02/2020	01/03/2020	€ 50.616,67	€ 50,62	€ 50.667,29
01/03/2020	01/04/2020	€ 51.390,29	€ -51,39	€ 51.338,90

01/04/2020	01/05/2020	€ 52.061,90	€ -104,12	€ 51.957,78
01/05/2020	01/06/2020	€ 52.680,78	€ 52,68	€ 52.733,46
01/06/2020	01/07/2020	€ 53.456,46	€ -53,46	€ 53.403,00
01/07/2020	01/08/2020	€ 54.126,00	€ 108,25	€ 54.234,25
01/08/2020	01/09/2020	€ 54.957,25	€ -329,74	€ 54.627,51
01/09/2020	01/10/2020	€ 55.350,51	€ 55,35	€ 55.405,86
01/10/2020	01/11/2020	€ 56.128,86	€ 0,00	€ 56.128,86
01/11/2020	30/11/2020	€ 56.851,86	€ 0,00	€ 56.851,86

Periodo Mesi: 78

Totale Rivalutazioni Mensili: € 457,86

Somma Importi Rivalutati: € 56.851,86

Pertanto l'indennità di occupazione nel periodo 1° giugno 2014 - 30 novembre 2020, risultante dalla somma dei più probabili canoni di locazione mensili rivalutati risulta di € 56.851,86.

**Pertanto in risposta alla seconda parte del quesito si può concludere che l'indennità di occupazione per il bene oggetto di stima nel periodo 1° giugno 2014 - 30 novembre 2020 risulta di € 56.851,86 (eurocinquantaseimilaottocentocinquantuno/86)**

Parte terza quesito

**"...Dica se l'immobile sia divisibile in natura, tenendo conto dell'ipoteca giudiziale iscritta sulla quota di un mezzo a carico del sig. ██████████ ██████████..."**

In risposta al quesito occorre rilevare che l'immobile sotto il profilo urbanistico ricade in zona RQ (con numerazione 25) destinata al "aree da sottoporre a Piano

di Recupero" (ALLEGATO 14 – Estratto Regolamento Urbanistico Comune Crespina Lorenzana). Tale aspetto è disciplinato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana dall'art. 74 "Aree soggette a Piano di Recupero".

Tale disciplina prevede:

"1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U. e contraddistinte da una 157 numerazione, interessate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socioeconomico e geofisico, sottoposte a piano di recupero ai sensi dell'art. 73 della Legge Regionale 01/2005.

2. Sino all'attuazione del P.d.R. su tutti gli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano di recupero, sono ammesse le categorie di intervento A e B.

3. (Omissis)

4. Relativamente a ciascuna area sottoposta e/o da sottoporre a P.d.R. il Regolamento Urbanistico individua le seguenti prescrizioni:"

Al punto pertinente si legge:

" a1) P.d.R n.25– Tav. n.5- Utoe n.2 "Cenaia" ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino a mq. 400 di Superficie Utile Lorda pari a 10 abitanti equivalenti; riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza; destinazione: residenziale."

Pertanto sotto il profilo urbanistico – con lo strumento del Piano di Recupero - sarebbero possibili il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Precisato ciò preme tuttavia sottolineare che il frazionamento sarebbe impraticabile sotto un profilo funzionale: invero il frazionamento da un lato determinerebbe la impossibilità di dare luce naturale al vano laboratorio pelli e dall'altro determinerebbe problematiche sotto il profilo degli accessi atteso che

l'immobile in questione riceve unico accesso dalla pubblica via mediante passo di larghezza non carrabile peraltro condiviso con il fabbricato abitativo adiacente non oggetto di stima. Tale ultima problematica si rifletterebbe anche sulla difficoltà, se non impossibilità, di dare attuazione al rispetto degli standard di parcheggio previsti dalla legge.

**Pertanto in risposta alla terza parte del quesito si può concludere che l'immobile oggetto di trattazione non si presenta divisibile.**

^ ^ ^

Parte quarta quesito

**"...Tenti la conciliazione tra gli eredi ai fini della divisione".**

Come riferito nel paragrafo di cui al punto 3.4 il CTU ha offerto alle parti una concreta possibilità di esperire un tentativo di conciliazione della vertenza organizzando apposita sessione di attività peritali. Nel corso di detta sessione le parti si erano riservate di esprimere le loro volontà entro e non oltre il termine del 25 settembre 2020 che tuttavia è decorso senza che le parti manifestasse alcuna intenzione d'intesa. Pertanto il C.T.U., constatando l'impossibilità di addivenire all'accordo auspicato ha provveduto ad espletare l'incarico predisponendo la presente relazione.

**Non è stato possibile giungere ad una conciliazione della vertenza giudiziaria.**

^^^

**RISPOSTA AL QUESITO DELLA RELAZIONE PERITALE**

**PRELIMINARE**

Il sottoscritto consulente tecnico può concludere la relazione peritale preliminare con la risposta al quesito:

- Il valore del bene oggetto di stima costituito dal manufatto ad uso laboratorio artigianale posto in Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Vittorio Veneto n. 35 è stato determinato, all'anno 2006, in €. 149.000,00 (eurocentoquarantanovemila/00), mentre all'anno 2020 in €. 50.000,00 (eurocinquantamila/00);
- L'indennità di occupazione per il bene oggetto di stima nel periodo 1° giugno 2014 - 30 novembre 2020 risulta di €. 56.851,86 (eurocinquantaseimilaottocentocinquantuno/86);
- L'immobile oggetto di trattazione non si presenta divisibile.
- Pur avendo esperito un tentativo di conciliazione non è stato possibile giungere ad una intesa tra le parti.

## 7) OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE PERITALE

### PRELIMINARE:

#### 7.1 Invio della relazione preliminare:

Il Consulente Tecnico di Ufficio, come disposto, entro i termini stabiliti dall'III.mo Sig. Giudice Istruttore, completata la relazione peritale preliminare ha provveduto all'invio alle parti (difensori e tecnici) a mezzo di posta elettronica in data 4 gennaio 2021 (ALLEGATO 15 – Relata d'invio della relazione peritale preliminare).

Il termine disposto per la produzione di eventuali osservazioni, in ragione di quello disposto dal magistrato di giorni 15 (quindici), era fissato al 19 gennaio 2021.

#### 7.2 – Osservazioni della parte attrice

Entro il termine stabilito a mezzo di PEC, il Geom. ██████████, tecnico di parte produceva propria nota di osservazioni, regolarmente corrisposta alla controparte, che qui si intende integralmente riportata ed alla quale si rimanda per

una compiuta ed esaustiva lettura (ALLEGATO 16 – Osservazioni Geom. Lorenzetti).

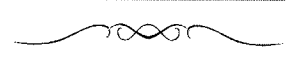
In estrema sostanza il consulente di parte si dice in disaccordo sul CTU sulla indivisibilità dell'immobile; invero il CTP sostiene che il laboratorio potrebbe essere frazionato con destinazione magazzini a vantaggio delle attività commerciali della zona destinazione per le quali peraltro non vi sarebbe bisogno del rispetto dei rapporti aeroilluminanti e con un accesso consentito con carrelli elettrici o manuali, utili per portare scatole o altro materiale all'interno del fabbricato.

**7.3 – Osservazioni della parte convenuta [REDACTED]**

La parte non ha prodotto osservazioni alla relazione peritale

**7.4 – Osservazioni della parte convenuta [REDACTED]**

La parte non ha prodotto osservazioni alla relazione peritale



**8) CONSIDERAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI:**

In relazione alle osservazioni prodotte da parte attrice si può convenire in effetti sulla fattibilità materiale della divisione come proposta dal geom. [REDACTED]. Vi è tuttavia da rilevare l'esistenza di una serie di aspetti e condizioni limitative che il CTP trascura e che non analizza.

D'altra parte occorre sin da subito osservare che la divisibilità di un immobile non attiene esclusivamente alla mera possibilità materiale di procedere alla ripartizione del bene mediante la creazione di nuove quote di immobili di uguale natura e qualità, bensì la concreta attitudine del bene ad una ripartizione che dia vita a beni che perdano il minimo possibile l'originario valore e non subiscano particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Invero la destinazione ipotizzata dal CTP porrebbe ancor più in evidenza, diventando a parere dello scrivente un elemento fortemente penalizzante e quindi



limitativo della appetibilità commerciale, la condizione dell'accesso impedito a qualsiasi tipo di automezzo. Peraltro, anche laddove commercialmente nelle vicinanze vi fossero attività commerciali interessate a così estese superfici di magazzino, l'ampia metratura si porrebbe in netta contraddizione con i limiti dell'accesso finanche da diventare a parere dello scrivente del tutto antieconomico per una locazione/vendita atteso che l'utilizzo per lo scarico/carico, trasporto e movimentazione merci, di fondamentale importanza per una simile destinazione, si rappresenterebbe consentito tutt'al più esclusivamente con carrelli, condizione che con ogni evidenza ricadrebbe sulla quotazione economica.

Quali ulteriori elementi penalizzanti che a parere dello scrivente si pongono in contrasto con la divisione proposta dal CTP sono aspetti di natura tecnico-economica quali le spese necessarie per la divisione (unitamente a quelle di regolarizzazione edilizia) e per rendere pienamente fruibili nell'uso i due lotti, che non appaiono insignificanti (basti pensare, ad esempio, a tutta la parte impiantistica) e aspetti di godimento libero ed autonomo del bene che non possono essere garantiti atteso che permarebbe comunque la comunanza di uno spazio vitale quale per l'appunto quello dell'accesso che quindi vedrebbe una promiscuità d'uso tra locatari/ proprietari dei due magazzini e del proprietario dell'abitazione con le limitazione conseguenti che ricadrebbero, anche queste, inevitabilmente sulla quotazione economica dei beni. L'insieme delle condizioni – a parere dello scrivente – sono tali dall'essere in contrasto con il disposto dell'art.720.c.c.  
Pertanto per quanto esposto lo scrivente CTU conferma la risposta al quesito.

**9) RISPOSTA CONCLUSIVA AL QUESITO:**

In relazione alle attività peritali compiute, agli accertamenti svolti, alle deduzioni



operate, alle precisazioni operate in ragione delle osservazioni proposte dalla parte, il sottoscritto consulente tecnico di ufficio può riferire, quale risposta conclusiva dei quesiti commessi del proprio incarico, in sintesi conclusiva che:

- **Il valore del bene oggetto di stima costituito dal manufatto ad uso laboratorio artigianale posto in Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Vittorio Veneto n. 35 è stato determinato, all'anno 2006, in €. 149.000,00 (eurocentoquarantanovemila/00), mentre all'anno 2020 in €. 50.000,00 (eurocinquantamila/00);**
- **L'indennità di occupazione per il bene oggetto di stima nel periodo 1° giugno 2014 - 30 novembre 2020 risulta di €. 56.851,86 (eurocinquantaseimilaottocentocinquantuno/86);**
- **L'immobile oggetto di trattazione, per le motivazioni esposte in risposta al quesito ed alle osservazioni di parte attrice, non si presenta divisibile.**
- **Pur avendo esperito un tentativo di conciliazione non è stato possibile giungere ad una intesa tra le parti.**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita da trenta pagine e parte della trentunesima con sedici allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione, sottoscritta in modalità digitale e comprensiva di allegati, in ossequio al disposto art.16 – bis Decreto Legge 18 ottobre 2012, n.179 convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221, viene depositata in digitale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

con modalità telematica in unica copia presso la cancelleria telematica del  
Tribunale di Pisa.

Pisa, 4 febbraio 2021

IL C.T.U. INCARICATO

(Geom. Paolo Frediani)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®