

Dott. Ing. Leonardo Acquaviva

Piazza Solferino, 8 - 56126 PISA

Tel. e Fax 050 49826

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PISA

Relazione di stima dei beni immobili ubicati nel
Comune di San Giuliano Terme (PI) località Molina di
Quosa di proprietà di [REDACTED] n°259/08 R.E.I.

Giudizio di Divisione n°2875/2017 R.G.

IN GRASSETTO AGGIORNAMENTO

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Zucconi.**

* * * * *

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Acquaviva, Ingegnere
Libero Professionista con Studio in Pisa Piazza
Solferino n°8, nominato in data 28/05/2009 dal Giudice
dell'Esecuzione del Tribunale di Pisa Dott. Leonardo
Magnesa Consulente Tecnico per la stima dei beni nel
procedimento promosso dalla Sig.ra [REDACTED]
ha, prestato il giuramento di rito in tale data, espletato i
sopralluoghi agli immobili nonché i dovuti accertamenti
presso l'Agenzia del Territorio di Pisa e l'Ufficio
Tecnico del Comune di San Giuliano Terme
depositando in data 7/12/2009 la Relazione Peritale.

**A seguito della Richiesta di Aggiornamento della
Perizia di Stima del G.E. Dott. Giovanni Zucconi**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dell'8/08/2018 si è proceduto ad eseguire quanto richiesto e per una migliore comprensione, data la complessità, si è integrata la precedente relazione riportando in grassetto gli aggiornamenti ed evidenziando eventuali correzioni e/o cancellazioni.

Lo scrivente ha quindi proceduto sia ad un nuovo sopralluogo agli immobili che a nuovi accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa ed il Servizio Urbanistica del Comune di San Giuliano Terme (PI).

Premessa:

I beni citati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 6-8/10/2008 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 20/11/2008 al n°15423 R.P. ubicati nel Comune di San Giuliano Terme (PI), località Molina di Quosa, sono costituiti da:

“quota di piena proprietà pari ad un mezzo indiviso su immobili in San Giuliano Terme Loc Molina di Quosa Via A. da Messina distinti al NCEU detto Comune F° 11 particella 237 sub 3 catg A/4, F° 11 particella 238 sub 1 catg A/4 e F° 11 particella 237 sub 4 catg A/4 F° 11 particella 238 sub 2 catg C/6 F° 11 particella 238 sub 3 catg C/6 ed al NCT detto Comune F° 11 particella 337, F° 11 particella 239 e F° 11 particella 231.

Con ogni frutto accessorio e pertinenza di Legge.

Risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo Signor

Giudice:

Premessa:

I beni costituenti l'esecuzione immobiliare in oggetto di proprietà [REDACTED] sono stati suddivisi in cinque lotti, per una migliore vendibilità, così come di seguito illustrato.

Si fa presente che i Lotti n°1 e n°2 sono costituiti da due appartamenti, 237 sub. 3 e 237 sub. 4, entrambi occupati dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED], creditrice procedente, a cui sono legate rispettivamente al primo la particella 238 sub. 1 ed al secondo la particella 238 sub. 2, rappresentante la ex Centrale termica a comune.

Nella previsione in due lotti si è ipotizzato di suddividere, come da stralcio allegato, il resede attualmente comune alle particelle 237 sub. 3 e sub. 4, i due appartamenti, in tre porzioni:

la prima ubicata, immediatamente dopo il cancello di ingresso, verso Nord-Est, e che si sviluppa dall'allineamento della facciata principale sino alla linea ideale costituita dalla mezzeria del muro a comune divisorio fra gli appartamenti costituiti dalle particelle 237 sub. 3 e sub. 4, che rimane a comune alle due predette particelle;

la seconda, ad Ovest del resede a comune e sino allo spigolo tergale del fabbricato, che diventa esclusiva



della particella 237 sub. 4;

e la terza, a Sud-Est del fabbricato, dall'allineamento della facciata principale sino al predetto spigolo tergale, che diventa esclusiva della particella 237 sub. 3.

Lotto n°1

Quota ideale indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di porzione di fabbricato terra tetto, sviluppatasi su due piani fuori terra, sito in Comune di San Giuliano Terme (PI), località Molina di Quosa, Via Antonello da Messina n°6, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune Foglio 11 Particelle 237 Sub 3 e 238 Sub 1, legate fra loro, Particella 238 Sub. 2 (attualmente legata alla Particella 237 Sub. 4) e Particella 238 Sub 3, oltre a resede parte a comune e parte esclusivo come riportato nella premessa.

Lotto n°2

Quota ideale indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di porzione di fabbricato terra tetto, sviluppatasi su due piani fuori terra, sito in Comune di San Giuliano Terme (PI), località Molina di Quosa, Via Antonello da Messina n°6, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune Foglio 11 Particella 237 Sub 4, con esclusione del Sub 2 **della Particella 238**, attualmente legato, **che viene incluso nel Lotto n°1**, oltre a resede parte a comune e parte esclusivo come riportato nella premessa.

Lotto n°3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota ideale indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di terreno sito in Comune di San Giuliano Terme (PI), località Molina di Quosa, rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune Foglio 11 Particella 239.

Lotto n°4

Quota ideale indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di terreno sito in Comune di San Giuliano Terme (PI), località Molina di Quosa, rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune Foglio 11 Particelle 337.

Lotto n°5

Quota ideale indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di terreno sito in Comune di San Giuliano Terme (PI), località Molina di Quosa, rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune Foglio 11 Particelle 231.

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

dell'immobile.

Si è proceduto tramite Raccomandata A.R. del 23/07/2009 (allegata alla presente), inviata al debitore, al creditore procedente ed alla comproprietaria, a comunicare che a seguito dell'incarico ricevuto il giorno 4/08/2009 alle ore 10,30 sarebbero iniziate le operazioni peritali sui luoghi in San Giuliano Terme (PI), località Molina di Quosa, Via Antonello da Messina n°6 e che in tale data si sarebbe dovuto consentire la visita agli immobili.

Successivamente con PEC del 31/08/2018, inviata alle parti costituite, si è comunicato che le operazioni sui luoghi in San Giuliano Terme (PI) località Molina di Quosa sarebbero state eseguite in data 12/09/2018 ore 15,30 e si invitavano "i proprietari a consentire, od a far consentire, la visita agli immobili nel suddetto giorno, nonché a fornire documentazione relativa ad eventuali Contratti di affitto o similari, Certificazione degli impianti ed Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché a comunicare e fornire documentazione su eventuali modifiche degli immobili oggetto della procedura dalla data del ns. precedente sopralluogo del 4/08/2009."

Quesito n°2: *Avverta senza indugio il creditore procedente e*

quelli già eventualmente intervenuti con titolo

esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c..

In data 4/08/2009 il sottoscritto si è recato sui luoghi in San Giuliano Terme (PI), località Molina di Quosa, Via Antonello da Messina n°6 ed in tale occasione è stato possibile accedere agli immobili ed ai terreni che sono stati visionati e fotografati in quanto la comproprietaria, creditrice precedente, ha consentito l'accesso agli stessi. **In data 12/09/2018 lo scrivente si è recato sui luoghi precitati ed in tale occasione è stato possibile accedere agli immobili che sono stati visionati e fotografati in quanto i proprietari hanno consentito l'accesso agli stessi.**

Quesito n°3: *Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno*

numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

I beni facenti parte del pignoramento risultano all'Agenzia del Territorio di Pisa, sulla base della documentazione in atti, i seguenti:

- Al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme intestati a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per ½, e [REDACTED], maritata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per ½, Foglio 11 Particelle 237 Sub 3 e 238 Sub 1, legate fra loro, Via Antonello da Messina n. 6 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, **Superficie Catastale Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte: 164 m²** e Rendita Euro 396,25, Particelle 237 Sub 4 e 238 Sub 2, legate fra loro, Via Antonello da Messina n. 6 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, **Superficie Catastale Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte: 95 m²** e Rendita Euro 360,23 e Particella 238 Sub 3, Via Antonello da Messina piano: T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 40 m², **Superficie Catastale Totale: 45 m²** e Rendita Euro 105,36.

- Al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme intestati a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

██████████, proprietà per ½, e ██████████, nata a ████████ il ██████████, proprietà per ½, Foglio 11 Particella 231, Qualità VIGNETO Classe 1, Superficie m² 1.905, Reddito Dominicale Euro 17,30 e Reddito Agrario Euro 12,79, Particella 239, Qualità SEMINATIVO Classe 4, Superficie m² 1.740, Reddito Dominicale Euro 1,80 e Reddito Agrario Euro 2,70, e Particella 337, Qualità VIGNETO Classe 2, Superficie m² 1.360, Reddito Dominicale Euro 8,43 e Reddito Agrario Euro 6,67.

Quanto sopra desumibile dall'allegata certificazione ipocatastale costituita da:

- 1- Certificato delle Iscrizioni e Trascrizioni rilasciate dalla Conservatoria dei RRII di Pisa a carico di Bacci Ivo dall'1/01/1988 al 20/11/2008 sui beni posti nel Comune di San Giuliano Terme (PI), N.C.E.U. Foglio 11 Part. 237 Sub. 3 e Sub 4 e Part. 238 Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3 - N.C.T. Foglio 11 Part. 337, Part. 239 e Part. 231.
- 2- Certificato delle Iscrizioni e Trascrizioni rilasciate dalla Conservatoria dei RRII di Pisa a carico di Opera Cardinale Pietro Maffi con Sede in Pisa dall'1/01/1988 al 20/02/1995 sui beni posti nel Comune di San Giuliano Terme (PI), N.C.T. Foglio 11 Part. 239 e Part. 337.

- 3- Certificato Storico Catastale per immobile Comune San Giuliano Terme Foglio 11 Particella 237 Sub 3, Particella 237 Sub 4, Particella 238 Sub 3 e Particella 237 Sub 1.
- 4- Certificato Storico Catastale per immobile Comune San Giuliano Terme Foglio 11 Particella 231, Particella 239 e Particella 337.
- 5- Estratto di Mappa Foglio 11 Allegato A Comune San Giuliano Terme - Particella 231.
- 6- Estratto di Mappa Foglio 11 Comune San Giuliano Terme Particelle 237, 238, 239 e 337.
- 7- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Comune San Giuliano Terme Foglio 11 Particella 237 Sub. 3.**
- 8- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Comune San Giuliano Terme Foglio 11 Particella 237 Sub. 4.**
- 9- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Comune San Giuliano Terme Foglio 11 Particella 238 Sub. 3.**
- 10- **Visura storica per immobile Catasto Terreni Comune San Giuliano Terme Foglio 11 Particella 231.**
- 11- **Visura storica per immobile Catasto Terreni Comune San Giuliano Terme Foglio 11 Particella**

239.

**12-Visura storica per immobile Catasto Terreni
Comune San Giuliano Terme Foglio 11 Particella
337.**


Quesito n°4: *Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.*


Esiste corrispondenza fra quanto risultante dai Certificati Catastali con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.

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

Lotto n°1

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti dalla quota ideale indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] l'altra quota di $\frac{1}{2}$ è di proprietà di [REDACTED]

 di porzione di fabbricato terra tetto, esattamente quella verso Est, di due piani fuori terra, sito in Comune di San Giuliano Terme, località Molina di Quosa, Via Antonello da Messina n°6 (foto nn°1÷15 **oltre a foto nn°101÷136**), a cui si accede tramite resede a comune con il bene di cui al Lotto n°2, composto al piano terra da ingresso, da cui parte la scala di accesso al piano primo, soggiorno, tinello, studio, disimpegno, cucina, bagno w.c. e ripostiglio sottoscala ed al piano primo da disimpegno, tre camere e bagno w.c., il tutto per una superficie netta complessiva di mq 120 circa; oltre a resede esclusivo della superficie di mq 45 circa e contiguo orto della superficie di mq 330 circa su cui insistono pollaio della superficie netta di mq 3 circa, locale ex centrale termica della superficie netta di mq 3 circa e tettoia per auto della superficie netta di mq 40 circa (foto nn°16÷18 **oltre a foto nn°137÷139**).

Il fabbricato con il proprio resede esclusivo confina a Nord con resede a comune con beni di cui al Lotto n°2, ad Ovest con beni di cui al Lotto n°2, a Sud con  ed ad Est con via privata traversa di Via Antonello da Messina salvo se altri; l'orto limitrofo, su cui insistono il pollaio, la ex centrale termica e la tettoia per auto, confina a Nord ed Est con Via Antonello da Messina, ad Ovest con via privata traversa di Via

Antonello da Messina ed a Sud con bene costituente il Lotto n°3 salvo se altri.

Detti beni risultano attualmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme intestati a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$, e [REDACTED], [REDACTED], maritata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$, Foglio 11 pro-quota delle Particelle 237 Sub 3 e 238 Sub 1, legate fra loro, Via Antonello da Messina n. 6 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, **Superficie Catastale Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte: 164 m²** e Rendita Euro 396,25, pro-quota delle Particelle 237 Sub. 4 e 238 Sub. 2, legate fra loro, Via Antonello da Messina n. 6 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, **Superficie Catastale Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte: 95 m²** e Rendita Euro 360,23 e Particella 238 Sub 3, Via Antonello da Messina piano: T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 40 m², **Superficie Catastale Totale: 45 m²** e Rendita Euro 105,36.

Lotto n°2

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti dalla quota ideale indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED], l'altra quota di $\frac{1}{2}$ è di proprietà di [REDACTED], di porzione di fabbricato terra tetto, esattamente

quella verso Ovest, di due piani fuori terra, sito in Comune di San Giuliano Terme, località Molina di Quosa, Via Antonello da Messina n°6 (foto nn°1÷9 e 19÷34 **oltre a foto nn°101÷122 e 140÷152**), a cui si accede tramite resede a comune con il bene di cui al Lotto n°1, composto al piano terra da soggiorno, da cui parte la scala di accesso al piano primo, disimpegno, cucina e ripostiglio sottoscala ed al piano primo da disimpegno, due camere e bagno w.c., il tutto per una superficie netta complessiva di mq 68 circa; oltre a resede esclusivo della superficie di mq 280 circa, tettoia con forno della superficie di mq 27 circa oltre a piccolo fabbricato accessorio, posto nell'angolo Sud-Ovest del resede esclusivo, costituito da un bagno e ripostigli, della superficie netta di mq 18 circa con tettoia aggettante sulla porta di accesso.

Il fabbricato con il proprio resede esclusivo confina a Nord con Via Antonello da Messina, ad Ovest con [REDACTED], a Sud con [REDACTED] ed ad Est con resede a comune e beni di cui al Lotto n°1 salvo se altri.

Detti beni risultano attualmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme intestati a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2, e [REDACTED] [REDACTED] maritata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

proprietà per $\frac{1}{2}$, Foglio 11 pro-quota delle Particelle 237 Sub 4 e 238 Sub 2, legate fra loro, Via Antonello da Messina n. 6 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, **Superficie Catastale Totale: 96 m²**
Totale escluse aree scoperte: 95 m² e Rendita Euro 360,23 e pro-quota delle Particella 237 Sub. 3 e 238 Sub. 1, legate fra loro, Via Antonello da Messina n. 6 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, **Superficie Catastale Totale: 164 m²** **Totale escluse aree scoperte: 164 m²** e Rendita Euro 396,25.

N.B.: Lotti nn°1 e 2 insieme

Nel caso in cui i Lotti nn°1 e 2 dovessero essere accorpati si avrebbe la seguente descrizione del bene:

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti dalla quota ideale indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED], l'altra quota di $\frac{1}{2}$ è di proprietà di [REDACTED] di fabbricato terra tetto, di due piani fuori terra e composto da due appartamenti, sito in Comune di San Giuliano Terme, località Molina di Quosa, Via Antonello da Messina n°6 (foto nn°1÷15 e 19÷34 **oltre a foto nn°101÷136 e nn°140÷152**).

L'appartamento posto verso Est è costituito al piano terra da ingresso, da cui parte la scala di accesso al piano primo, soggiorno, tinello, studio, disimpegno, cucina, bagno w.c. e ripostiglio sottoscala ed al piano

primo da disimpegno, tre camere e bagno w.c., mentre l'appartamento posto verso Ovest è composto al piano terra da soggiorno, da cui parte la scala di accesso al piano primo, disimpegno, cucina e ripostiglio sottoscala ed al piano primo da disimpegno, due camere e bagno w.c., per una superficie netta complessiva di entrambi gli appartamenti di mq 188 circa; oltre a piccolo fabbricato accessorio, posto nell'angolo Sud-Ovest del resede, costituito da un bagno e ripostigli, della superficie netta di mq 18 circa con tettoia aggettante sulla porta di accesso, il tutto con ampio resede esclusivo su cui insiste tettoia con forno della superficie di mq 27 circa.

È annesso al presente lotto un orto limitrofo della superficie di mq 330 circa su cui insistono pollaio della superficie netta di mq 3 circa, locale ex centrale termica della superficie netta di mq 3 circa e tettoia per auto della superficie netta di mq 40 circa (foto nn°16÷18 **oltre a foto nn°137÷139**).

Il fabbricato con il circostante resede confina a Nord con Via Antonello da Messina, ad Ovest con [REDACTED], a Sud con [REDACTED] ed ad Est con via privata traversa di Via Antonello da Messina; l'orto limitrofo, su cui insistono il pollaio, la ex centrale termica e la tettoia per auto, confina a Nord ed ad Est con Via Antonello da

Messina, ad Ovest con via privata traversa di Via Antonello da Messina ed a Sud con il bene costituente il Lotto n°3 salvo se altri.

Detti beni risultano attualmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme intestati a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2, e [REDACTED], [REDACTED], maritata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2, Foglio 11 Particelle 237 Sub 3 e 238 Sub 1, legate fra loro, Via Antonello da Messina n. 6 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, **Superficie Catastale Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte: 164 m²** e Rendita Euro 396,25, Particelle 237 Sub. 4 e 238 Sub. 2, legate fra loro, Via Antonello da Messina n. 6 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, **Superficie Catastale Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte: 95 m²** e Rendita Euro 360,23 e Particella 238 Sub 3, Via Antonello da Messina piano: T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 40 m², **Superficie Catastale Totale: 45 m²** e Rendita Euro 105,36.

Lotto n°3

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti dalla quota ideale indivisa pari a 1/2 di proprietà di [REDACTED], l'altra quota di 1/2 è di proprietà di [REDACTED]

██████ di terreno agricolo sito in Comune di S. Giuliano Terme (foto nn°35÷37 oltre a foto nn°153 e 154), località Molina di Quosa, con accesso da via privata traversa di Via Antonello da Messina e della superficie catastale complessiva di mq 1.740, su cui è collocato un box metallico.


Esso confina a Nord con beni di cui al Lotto n°1, ad Ovest con strada privata traversa di Via Antonello da Messina, da cui ha accesso, e Fosso Roventini ed a Sud-Est con Via Panoramica salvo se altri

Detti beni risultano all'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme intestati a ██████, nato a ██████ il ██████, proprietà per ½, e ██████, nata a ██████ il ██████, proprietà per ½, Foglio 11 Particella 239, Qualità SEMINATIVO Classe 4, Superficie m² 1.740, Reddito Dominicale Euro 1,80 e Reddito Agrario Euro 2,70.

Dalla documentazione in atti si rileva che l'immobile costituente il presente lotto è pervenuto all'esecutato con Atto Notaio Gambini di Pisa del 14/02/1995 Rep. 37254.

Lotto n°4

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti dalla quota ideale indivisa pari a ½ di proprietà di ██████


 [REDACTED], l'altra quota di $\frac{1}{2}$ è di proprietà di [REDACTED]
 [REDACTED], di terreno agricolo sito in Comune di S. Giuliano Terme (foto nn°38 e 39 **oltre a foto nn°155 e 156**), località Molina di Quosa, con accesso da Via Panoramica e della superficie catastale complessiva di mq 1.360 ed attualmente incolto.


Esso confina a Nord ed a Sud con Via Panoramica, ad Ovest con [REDACTED] ed ad Est con [REDACTED] salvo se altri.

Detti beni risultano all'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme intestati a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$, e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$, Foglio 11 Particella 337, Qualità VIGNETO Classe 2, Superficie m² 1.360, Reddito Dominicale Euro 8,43 e Reddito Agrario Euro 6,67.


Dalla documentazione in atti si rileva che l'immobile costituente il presente lotto è pervenuto all'esecutato con Atto Notaio Gambini di Pisa del 14/02/1995 Rep. 37254.

Lotto n°5


I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti dalla quota ideale indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED]



 [REDACTED]. L'altra quota di $\frac{1}{2}$ è di proprietà di [REDACTED]




 [redacted] di terreno agricolo sito in Comune di S. Giuliano Terme (foto nn°40÷42 **oltre a foto nn°157÷160**), località Molina di Quosa, con accesso da Via Panoramica e della superficie catastale complessiva di mq 1.905. Attualmente non risulta coltivato ma sono presenti su di esso ~~un box metallico ed una piazzola in cemento, e sono stoccati attrezzature e materiali vari~~ **nonché risulta parcheggiato un camper.**

Esso confina ad Ovest con Via Panoramica, da dove ha accesso tramite cancello, a Sud con [redacted] ed a Nord con il Botro salvo se altri.


 Detti beni risultano all' Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme intestati a [redacted], nato a [redacted] il [redacted], proprietà per ½, e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], proprietà per ½, Foglio 11 Particella 231, Qualità VIGNETO Classe 1, Superficie m² 1.905, Reddito Dominicale Euro 17,30 e Reddito Agrario Euro 12,79.


 Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile costituente il presente lotto è pervenuto all'esecutato con Atto Notaio Ciampi di Pisa del 22/08/1974 Rep. 112196.

Quesito n°6: *Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato*





*di possesso dell'gli immobile/i con indicazione
- se occupato/i da terzi - del titolo in base al
quale avvenga l'occupazione con specifica
attenzione all'esistenza di contratti aventi data
certa anteriore al pignoramento ed in
particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi
rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche
mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe
Tributaria presso l'Agenzia Entrate di
competenza - la data di registrazione, la data di
scadenza del contratto, la data di scadenza per
l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio
fissata o lo stato della causa eventualmente in
corso per il rilascio.*

Lotti nn°1 e 2

Al momento del ns. sopralluogo **del 4/09/2000** i beni risultavano occupati dalla Sig.ra [REDACTED], comproprietaria e creditrice procedente, che vi risiede stabilmente con la propria famiglia.

Al momento del ns. secondo sopralluogo **del 12/09/2018** il lotto n°1 risultava sempre occupato dalla Sig.ra [REDACTED], mentre il lotto n°2 risulta essere inabitato ed inabitabile per le sue condizioni generali.

Lotti nn°3, 4 e 5

Al momento del ns. sopralluogo i beni risultavano essere nelle disponibilità della Sig.ra [REDACTED] comproprietaria e creditrice precedente.

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

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

Sui Lotti nn°1÷5 esiste il vincolo della Legge 1497/39 Protezione Bellezze Naturali, sui Lotti nn°3÷5 anche il vincolo della L.R. 52/82 Sistema Monte-Pianura e sui Lotti nn°3 e 4 l'ulteriore vincolo della Legge 431/85 Boschi.

Oltre a quanto riportato al successivo Quesito n°9.

Quesito n°8: *Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno*

opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.

Dalla documentazione in Atti, risulta che sui beni pignorati è stata pubblicata presso la Conservatoria dei RRII di Pisa le seguenti iscrizioni:

- Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale n°2024 di particolare del 14/05/2008 per Euro 75.413,38, di cui Euro 50.413,38 per capitale, derivante da Sentenza di separazione personale, a favore di [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] c/o Studio [REDACTED], e contro [REDACTED], grava sulla quota di 1/2 dei beni di cui ai Lotti nn°1, 2, 3, 4 e 5.
- Nota di iscrizione di Ipoteca legale n°3445 di particolare del 31/07/2008 per Euro 35.441,10, di cui Euro 17.720,35 per capitale, iscritta ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 D.Lgs. 193/01, a favore di [REDACTED], domiciliata in [REDACTED], e contro [REDACTED], grava sulla quota di 1/2 dei beni di cui ai Lotti nn°1 e 2.

Risulta inoltre la seguente Nota di trascrizione:

- Nota di trascrizione di Pignoramento immobiliare n°15423 di particolare del 20/11/2008 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] (Studio [REDACTED]) presso e nello Studio dell' [REDACTED], sui beni di cui ai Lotti nn°1÷5.

Quesito n°9: *Verifichi la validità edilizia e urbanistica dell/i beni/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

Lotti nn°1 e 2

Il fabbricato principale è di vecchia costruzione, certamente anteriore al 1° Settembre 1967; il 7/07/1978 è stata rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme Concessione n°325 per varianti interne e recinzione ed il 5/08/1982 Concessione n°648 per sostituzione di recinzione e costruzione muro di contenimento. Successivamente in data 1/04/1986 con il n°0187517301 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 per n°4 abusi di tipo

A, n°1 di tipo B e n°2 di tipo C.

La relativa Pratica n°1737 ha ottenuto parere favorevole ad eccezione dell'abuso relativo alla tettoia per auto.

Si fa presente che il piccolo fabbricato accessorio, posto nell'angolo Sud-Ovest del resede, e facente parte del Lotto n°2, presenta delle difformità rispetto a quanto oggetto di richiesta di condono e cioè la presenza di un bagno nel locale ripostiglio la chiusura della tettoia aperta e la realizzazione di una tettoia aggettante in corrispondenza dell'ingresso.

Lotti nn°3, 4 e 5

Gli immobili rappresentati al Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 239, 337 e 231 del Comune di San Giuliano Terme che costituiscono i Lotti nn°3, 4 e 5, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°131/2018 del 28/09/2018, visto: - la delibera consiliare n°65 del 7/07/2000, esecutiva, ad oggetto approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'Art. 28 e seguenti della L.R. del 16/01/1995 n°5 "Norme per il Governo del Territorio" e la delibera del C.C. n°110 del 22/12/2005, esecutiva, ad oggetto approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art. 55 comma 5 e 6 della L.R. 3/01/2005 n°1 "Norme per il Governo del Territorio" e contestuale riadozione di alcune

previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni; - le successive reiterazioni (Delibere C.C. n°: 41/2005 - 60/2006 - 10/2013) e successivi aggiornamenti (Delibere C.C. n°: 70/2015 - 49/2016 - 47/2017 - 20/2018) al suddetto Regolamento Urbanistico; e visto l'Art. 105 "Aree non pianificate" della legge regionale 10/11/2014, n°65 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i.; risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 11 Particella 239

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con vincolo di protezione delle bellezze naturali - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con vincolo di protezione delle bellezze naturali - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area boscata - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con vincolo di protezione delle bellezze naturali - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con vincolo di protezione delle bellezze naturali - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area boscata - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) - art. 18 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

Foglio 11 Particella 337

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con vincolo di protezione delle bellezze naturali - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area boscata - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con vincolo

di protezione delle bellezze naturali -
(D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area
boscata - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con
fascia di rispetto ad un corso d'acqua -
(D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

Foglio 11 Particella 231

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse
paesaggistico) - art. 26 N.T.A. con area di
protezione "a" (D.C.R. 296/88) con vincolo
di protezione delle bellezze naturali -
(D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse
paesaggistico) - art. 26 N.T.A. con area di
protezione "a" (D.C.R. 296/88) con vincolo
di protezione delle bellezze naturali -
(D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area
boscata - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A.

A seguito della deliberazione consiliare n°36 del
26/07/2018 ad oggetto Adozione del Piano Operativo
Comunale ai sensi dell'art. 19 della legge regionale
10/11/2014 "Norme per il Governo del Territorio" le
medesime particelle risultano avere la seguente
destinazione urbanistica:

Foglio 11 Particella 239

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse

paesaggistico) - art. 26 N.T.A.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) - art. 18 N.T.A.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.

Foglio 11 Particella 337

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 142/04 lett) g I territori coperti da foreste e boschi - art. 35 N.T.A.

Foglio 11 Particella 231

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.

In parte Zona E5 (Zona agricola di interesse

paesaggistico) - art. 26 N.T.A.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 142/04 lett) g I territori coperti da foreste e boschi - art. 35 N.T.A.

Quesito n°10: Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Lotto n°1

Dovrà essere completata la pratica relativa alla sanatoria e si dovrà procedere alla demolizione della tettoia per auto che non ha ottenuto parere favorevole.

Il costo per la regolarizzazione degli abusi, per spese tecniche e per la demolizione del manufatto costituito dalla ex centrale termica e dalla tettoia per auto, con relativo trasporto a discarica dei materiali di risulta, può essere stimato in € 14.000,00 circa.

Lotto n°2

Dovrà essere completata la pratica relativa alla sanatoria ed inoltre procedere alla regolarizzazione e/o in alternativa al ripristino degli immobili conformemente allo stato condonato del piccolo fabbricato accessorio con un costo stimato di circa 8.000,00 circa, incluso spese tecniche.

Lotto n°3

Dovrà essere demolito il box metallico abusivo attualmente presente con un costo di € 500,00 circa.

Lotto n°5

Dovrà essere demolito il box metallico abusivo attualmente presente nonché la piazzola in cemento; per quanto riguarda il cancello d'ingresso esso potrà essere regolarizzato il tutto con un costo, compreso il trasposto a discarica dei materiali di risulta e delle spese tecniche, di € 4.000,00 circa.

Si fa presente che nel sopralluogo del 12/09/2018 il box metallico non risultava essere ancora presente.

Quesito n°11: *Determini il valore dell'immobile sia libero e/o*

occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita,

comunque fornendo elementi di riscontro (quali

borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Lotto n°1

Il valore commerciale degli immobili costituenti il presente lotto, adottando il metodo di stima a valore di mercato, tenuto conto del loro stato d'uso e di manutenzione alquanto deficitario in particolare il manto del tetto, per cui sono visibili infiltrazioni nei locali al primo piano, la presenza di umidità di risalita, della comunione degli impianti con l'appartamento costituente il Lotto n°2, per cui si dovrà provvedere a sezionare sia l'impianto elettrico che quello idrico attualmente a comune fra i due appartamenti, mentre l'impianto di riscaldamento, la cui caldaia, unica per entrambi i lotti, è posizionata nella stanza Sud-Ovest, potrà continuare ad essere a comune con la ripartizione delle spese, dell'ubicazione, della necessità di provvedere alle sanatorie e/o alle demolizioni delle difformità edilizie ed urbanistiche, degli oneri per

l'acquisizione delle certificazioni mancanti e dell'andamento dei prezzi di mercato della zona, attualmente riflessivo, può farsi ascendere a € 161.500,00 (diconsi euro Centosessantunomilacinquecento/00).

Il valore della quota ideale indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato [REDACTED] può ascendere a € 80.750,00 (diconsi euro Ottantamilasettecentocinquanta/00).

A seguito del sopralluogo del 12/09/2018 si è riscontrato il cedimento della gronda verso Nord (foto nn°101÷108) con caduta di materiale sull'antistante resede.

Al piano terreno risulta essere stata montata una caldaia nel locale studio (foto n°123) che ha sostituito quella precedentemente installata nella ex-centrale termica.

Si è riscontrata diffusa presenza di umidità sia nel bagno al piano terreno che nell'antistante disimpegno (foto nn°124 e 125), mentre al primo piano il controsoffitto in canniccio presenta vistose macchie di infiltrazione di umidità che in alcuni punti ha portato al distacco dell'imbiancatura e che in assenza di lavori di ripristino del tetto si giungerà inevitabilmente alla caduta del controsoffitto (foto nn°128÷134), così come già accaduto nel bagno (foto

nn°135 e 136) e nell'appartamento costituente il secondo lotto.

All'esterno, verso Sud, è presente umidità di risalita (foto n°113) nonché sulle pareti Nord e Sud sono presenti cospicue infiltrazioni (foto nn°103÷105 e 118÷121).

Il valore commerciale degli immobili costituenti il Lotto n°1 aggiornato ad oggi in considerazione dello stato d'uso e di manutenzione e dell'andamento del mercato immobiliare può farsi ascendere, tenuto conto degli oneri per provvedere alle sanatorie e/o demolizione delle difformità nonché per l'acquisizione delle certificazioni necessarie in € 87.000,00 (diconsi euro ottantasettemila/00).

Il valore della quota ideale di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato Bacci Ivo può farsi ascendere a € 43.500,00 (diconsi euro quarantatremilacinquecento/00).

Lotto n°2

Il valore commerciale degli immobili costituenti il presente lotto, adottando il metodo di stima a valore di mercato, tenuto conto del loro stato d'uso e di manutenzione alquanto deficitario in particolare il manto del tetto, per cui sono visibili infiltrazioni nei locali al primo piano, la presenza di umidità di risalita,

della comunione degli impianti con l'appartamento costituente il Lotto n°1, per cui si dovrà provvedere a sezionare sia l'impianto elettrico che quello idrico attualmente a comune fra i due appartamenti, mentre l'impianto di riscaldamento, la cui caldaia, unica per entrambi i lotti, è posizionata nella stanza Sud-Ovest, potrà continuare ad essere a comune con la ripartizione delle spese, dell'ubicazione, della necessità di provvedere alle sanatorie e/o alle demolizioni delle difformità edilizie ed urbanistiche, degli oneri per l'acquisizione delle certificazioni mancanti e dell'andamento dei prezzi di mercato della zona, attualmente riflessivo, può farsi ascendere a € 141.700,00 (diconsi euro Centoquarantunomilasettecento/00).

Il valore della quota ideale indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato ██████████ può ascendere a € 70.850,00 (diconsi euro Settantamilaottocentocinquanta/00).

A seguito del sopralluogo del 12/09/2018 si è riscontrato, come già riportato nel Lotto n°1, il cedimento della gronda con caduta di materiale sull'antistante resede.

I controsoffitti del piano primo a causa delle infiltrazioni dal tetto sono parzialmente crollati (foto n°140 e 144), mentre quelli ancora in opera sono a

ns. avviso pericolanti tali da rendere il primo piano inabitabile ed infiltrazioni sono presenti anche nel bagno-w.c. posto al primo piano (foto nn°145 e 146). L'immobile presenta evidente umidità di risalita lungo il lato Ovest e Nord (foto nn°114÷117) mentre sul lato Sud sono presenti infiltrazioni di acqua sulla parete esterna (foto n°122).

Il piccolo fabbricato accessorio posto nell'angolo Sud-Ovest (foto nn°149÷152) si presenta dissestato con il distacco della parete esterna lato Nord del corpo del fabbricato.

Il valore commerciale degli immobili costituenti il Lotto n°2 aggiornato ad oggi in considerazione dello stato d'uso e di manutenzione, praticamente inabitabile, e dell'andamento del mercato immobiliare può farsi ascendere, tenuto conto degli oneri per provvedere alle sanatorie e/o demolizione delle difformità nonché per l'acquisizione delle certificazioni necessarie in € 57.400,00 (diconsi euro cinquantasettemilaquattrocento/00).

Il valore della quota ideale di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato ██████████ può farsi ascendere a € 28.700,00 (diconsi euro ventottomilasettecento/00).

N.B.: Lotti nn°1 e 2 insieme

Nel caso in cui i beni dei Lotti nn°1 e 2 dovessero essere

accorpati è pur vero che essendo il bene di maggiori dimensioni il valore unitario è inevitabilmente più basso, ma non si avrebbe la necessità, e conseguentemente gli oneri, di procedere al sezionamento degli impianti, con il resede che sarebbe tutto di proprietà esclusiva, per cui si ritiene che il valore, nel caso i due lotti siano unificati potrebbe essere pari alla somma del valore del Lotto n°1 € 161.500,00 con il valore del lotto n°2 € 141.700,00 per un totale di € 303.200,00 (diconsi euro Trecentotremiladuecento/00).

Il valore della quota ideale indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato ██████ ascenderebbe in questo caso a € 151.600,00 (diconsi euro Centocinquantunomilaseicento/00).

A seguito dell'aggiornamento il valore dei due lotti unificati è pari a alla somma del valore del Lotto n°1 € 87.000,00 con il valore del Lotto n°2 € 57.400,00 per un totale di € 144.400,00 (diconsi euro centoquarantaquattromilaquattrocento/00).

Il valore della quota ideale indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato ██████ può farsi ascendere a € 72.200,00 (diconsi euro settantaduemiladuecento/00).

Lotto n°3

Il valore commerciale del terreno costituente il presente

lotto, adottando il metodo di stima a valore di mercato, tenuto conto della necessità di procedere alla demolizione del box metallico abusivo, dei vincoli presenti su di esso, dell'ubicazione e dell'andamento dei prezzi di mercato della zona può farsi ascendere a € 3.300,00 (diconsi euro Tremilatrecento/00).

Il valore della quota ideale indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato [REDACTED] può ascendere a € 1.650,00 (diconsi euro Milleseicentocinquanta/00).

Lotto n°4

Il valore commerciale del terreno costituente il presente lotto, adottando il metodo di stima a valore di mercato, tenuto conto dei vincoli presenti su di esso, dell'ubicazione e dell'andamento dei prezzi di mercato della zona può farsi ascendere a € 2.040,00 (diconsi euro Duemilaquaranta/00).

Il valore della quota ideale indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato [REDACTED] può ascendere a € 1.020,00 (diconsi euro Milleventi/00).

Lotto n°5

Il valore commerciale del terreno costituente il presente lotto, adottando il metodo di stima a valore di mercato, tenuto conto della necessità di procedere alla demolizione del box metallico, **che ad oggi risulta essere stato smontato**, e della piazzola in cemento,

degli oneri per la regolarizzazione del cancello, dei vincoli presenti su di esso, dell'ubicazione e dell'andamento dei prezzi di mercato della zona può farsi ascendere a € 5.520,00 (diconsi euro Cinquemilacinquecentoventi/00).

Il valore della quota ideale indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato [REDACTED] può ascendere a € 2.760,00 (diconsi euro Duemilasettecentosessanta/00).

Quesito n°12: *Provveda inoltre:*

- a) *ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;*
- b) *a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;*
- c) *a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;*
- d) *ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;*
- e) *ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;*
- f) *a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se*

si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

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

Non si è reso necessario accampionare i beni, né predisporre frazionamenti, ma è stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione delle planimetrie catastali che vengono allegate alla presente.

Nel caso si dovesse procedere alla vendita dei due appartamenti in due lotti, Lotto n°1 e Lotto n°2, sarà necessario provvedere alla redazione delle nuove Planimetrie catastali e dell'Elaborato planimetrico.

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite n°42 fotografie degli immobili costituenti i cinque lotti ed anch'esse sono allegate alla presente, **oltre a n°60**

fotografie eseguite nel corso delle operazioni per l'aggiornamento.

È stato inoltre predisposto su foglio separato una descrizione sintetica dei beni per ciascun lotto.

Si allega, oltre all'originale, una copia semplice e una copia su C.D.

***Quesito n°13:** Fornisca infine il numero di codice fiscale dell/i debitore/i.*

Si fa presente che dagli atti il Codice Fiscale di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], risulta essere [REDACTED].

***Quesito n°14:** Formuli tempestivamente istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

Non si è reso necessario richiedere una proroga.

***Quesito n°15:** Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione e del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08, dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo*

alla certificazione energetica degli edifici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotti nn°1 e 2

Alla data del ns. sopralluogo gli immobili risultavano dotati di impianto di riscaldamento a comune, in corso di ristrutturazione con caldaia alimentata a gas metano, al termine di detti lavori dovrà essere rilasciata Attestazione di conformità ai sensi del D.M.S.E. n°37/08. **Attualmente detti lavori sono terminati ma non ci è stata consegnata alcuna certificazione.**

Al momento del ns. sopralluogo non ci è stata consegnata alcuna certificazione relativa agli impianti, anche se nella ns. Raccomandata del 23/07/2009 e **PEC del 31/08/2018** era stato rivolto l'invito a fornire documentazione relativa ad eventuali contratti di affitto o similari nonché eventuali certificazioni degli impianti. Per quanto riguarda la certificazione energetica gli appartamenti in oggetto, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, dovranno essere dotati di Attestato di Certificazione Energetica, **successivamente sostituito dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

Pisa, lì 4/12/2009 e **5/10/2018**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Leonardo Acquaviva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

