

Ing. Maurizio Pieve  
via di Mezzo Nord, 419  
56023 Cascina  
Tel. 050/773163  
-----

TRIBUNALE DI PISA

(R.E. 272/11)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

\_\_\_\_\_ contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



2 Appartamenti con resede esclusivo e posto auto coperto in garage condominiale, 9 posti auto coperti in garage condominiale, 3 resedi coperti ed 1 resede scoperto in Calci - n. 15 lotti

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Cascina, 12.04.2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PISA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

(R.E. 272/11)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

██  
contro  
██

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-----  
L'ing. Maurizio PIEVE, consulente tecnico d'ufficio,  
all'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. Marco VIANI  
-----

Nella procedura indicata la S.V. Ill.ma nominava CTU per la valutazione degli immobili il sottoscritto ing. Maurizio PIEVE, che prestava il giuramento di rito in data 09.03.2012 ed iniziava le operazioni peritali il giorno stesso.

L'oggetto della presente relazione è costituito dalla descrizione dello svolgimento dell'incarico, dei dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati), e presso il Servizio Edilizia del Comune di Calci, nonché dalla determinazione del valore degli immobili e dall'elenco delle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

A premessa della relazione, si ritiene necessario evidenziare i seguenti aspetti:

- per due beni facenti parte della presente procedura (Lotto 1, C.F. Calci f.22 part. 210 sub 34 e sub 50) è stata trasferita la proprietà, secondo la seguente cronologia:

- o in data **01.07.2009** è stato stipulato un preliminare di compravendita, con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Cariello, rep. 16012/4809, registrato a Pisa il 02.07.2009 al n. 5003 e ivi trascritto il **02.07.2009** al n. **7813** di part., tra la soc. ██████████ (oggi ██████████) e ██████████, nato a ██████████ il ██████████

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RE n. 272/11



- o in data **21.10.2010** è stata presentata domanda giudiziale di esecuzione specifica ex. art. 2932 c.c. del preliminare di cui al punto precedente (nonché per la compensazione fra il saldo del prezzo dell'immobile e la somma corrisposta per l'estinzione del mutuo e la cancellazione della relativa ipoteca iscritta a garanzia di [REDACTED] in data 03.06.2006 al n. 2625), domanda trascritta il **16.11.2010** al n. **13107** di part.
- o in data **09.06.2011** è stato stipulato un atto di restrizione di ipoteca sui beni, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Mancioppi di Cascina (PI), rep. 37738/20807, annotato il **16.06.2011** al n. **1779** di part., con il quale è stata cancellata l'ipoteca gravante sui due beni a favore di [REDACTED] (oggi [REDACTED]), iscritta con il n. 2625 di part. il 03.06.2006
- o in data **30.06.2011** è stato emesso il lodo arbitrale dall'arbitro avv, [REDACTED], a favore dell'esecuzione degli obblighi di cui all'art. 2932 cc.
- o in data **21.07.2011** è stato depositato presso il Tribunale di Pisa ricorso per decreto di esecutorietà del lodo arbitrale, RG 1109/2011
- o in data **21.09.2011** il lodo di cui sopra è stato dichiarato esecutivo dal Tribunale di Pisa, rep. 186/2011, con trascrizione del medesimo in data **26.03.2012** al n. **3456** di part.

Riguardo alla possibilità di immissione in vendita dei beni di tale Lotto, si rimette la decisione alla S.V. Ill.ma

- con riferimento al medesimo Lotto I, si precisa che l'appartamento è già stato stimato dal sottoscritto in occasione di un'altra procedura, la n. 205/10 R.E.I. Trib. di Pisa, [REDACTED] contro [REDACTED] (ora [REDACTED]), avente ad oggetto anche la piena proprietà del medesimo. Poiché la relazione di perizia di tale procedura è stata depositata presso la Cancelleria di codesto Tribunale da circa 7 mesi, precisamente in data 12.09.2011, riguardo a tale appartamento la presente relazione si articola in accordo con la precedente, non essendovi state riscontrate modifiche rispetto al sopralluogo a suo tempo effettuato. Pertanto, il sottoscritto, avendo effettuato

le debite verifiche presso gli uffici di Edilizia Privata competenti, presso la Conservatoria dei RR.II. e presso il Catasto, nonché il sopralluogo con accesso ai beni, onde accertarsi del loro effettivo stato di conservazione, ha ritenuto di poter impiegare ed allegare la medesima documentazione allora prodotta, ivi compresa quella fotografica, integrandola con gli aggiornamenti documentali relativi allo stato di proprietà.

- pur non comparendo esplicitamente tra i beni pignorati, debbono essere considerati nella perizia di stima anche tre resedi a comune al condominio di cui fanno parte i beni di tutti i Lotti, da considerare per la quota proporzionalmente spettante ai vari Lotti, sulla base di una valutazione semplificata effettuata dallo scrivente CTU. Tali resedi sono censiti come beni comuni non censibili al C.F. del Comune di Calci nel **f. 22** con le **part. 210 sub 22** (comune alle part. 208 sub 9 e 10 e alle part. 210 sub 5, 19, 20, 21, da 23 a 26 e da 29 a 61), **part. 210 sub 23** (comune alle part. 210 sub 24, 25, 26, da 29 a 35 e da 37 a 61) e **part. 210 sub 35** (comune alle part. 210 sub da 23 a 26, da 29 a 34, 60 e 61).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RE n. 272/11



## RELAZIONE

### 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;

Il sottoscritto ha provveduto a dare comunicazione scritta, tramite lettera raccomandata tipo "1" (all. 40) con prova di consegna del **10.03.2012** (n. 052135109683), alla società esecutata (presso il domicilio legale) e tramite posta elettronica al creditore procedente (legale rappr. Avv. [REDACTED] all. 40), dell'incarico ricevuto, nonché della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ovvero il **27.03.2012** alle ore **9.00** presso uno dei beni, ovvero l'abitazione posta in Calci (PI), Via XX Settembre n. 108, identificata al C.F. di Calci nel F. 22 con la part. 210 sub 61, con l'esplicita richiesta al rappresentante legale pro tempore della società esecutata di consentire la visita degli immobili oggetto dell'esecuzione e di avvertire gli eventuali occupanti al medesimo scopo.

In data **09.03.2012**, tuttavia, il sottoscritto contattava telefonicamente un incaricato della società (sig. [REDACTED]), chiedendo ed ottenendo il permesso di contattare direttamente, per il tramite dei rispettivi legali, gli occupanti dei due appartamenti facenti parte della presente procedura.

Per parte sua, la società esecutata non ritirava la comunicazione di rito, che ritornava al mittente per compiuta giacenza in data **10.04.2012**.

### 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.;

Secondo quanto riportato nella risposta al precedente quesito, il sottoscritto, nonostante la soc. [REDACTED] non abbia ritirato la comunicazione di inizio operazioni peritali, non è stato impossibilitato ad accedere ai beni, ed ha proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali dopo aver ottenuto telefonicamente il permesso da parte di persona all'uopo incaricata ed aver contattato direttamente gli occupanti, tramite i rispettivi legali.

In data **27.03.2012** è stato effettuato il sopralluogo a tutti i beni della presente procedura. Per i beni del Lotto 1 il sopralluogo è stato effettuato in presenza dell'occupante sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (attuale proprietario, secondo quanto riportato in premessa alla presente relazione); per i beni del Lotto 2 il sopralluogo è stato effettuato in presenza dell'occupante sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

**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.

Sulla base della documentazione agli atti, ed in particolare della certificazione sostitutiva notarile storica-ipotecaria ventennale (all. 1) del Notaio dott. Angelo Caccetta del 22.09.2011, così come integrata da visure storiche nei relativi Catasti, i beni da periziare risultano intestati al Catasto Fabbricati del Comune di Calci (PI) e risultano censiti tutti nel C.F. di Calci al **f. 22** come infra indicato:

- un appartamento ad uso civile abitazione nel Catasto Fabbricati, **con la part. 210 sub 34** (categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 369,52, indirizzo Via XX Settembre, piano T-1, come da variazione nel classamento del 05.06.2010 n. 7069 .1/2010 in atti dal 05.06.2010, prot. n. PI0101088 Variazione di classamento), intestato a nome [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED], **pieno proprietario per**



**L'intero** (all. 13 e 30)

- o un posto auto coperto nel Catasto Fabbricati, **con la part. 210 sub 50** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre, piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777 Variazione di classamento), intestato a nome [REDACTED], nato a [REDACTED] l' [REDACTED], **pieno proprietario per l'intero** (all. 14 e 30)

- o un appartamento ad uso civile abitazione nel Catasto Fabbricati, **con la part. 210 sub 61** (categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 492,70, indirizzo Via XX Settembre, piano T, come da variazione nel classamento del 21.04.2010 n. 5195 .1/2010 in atti dal 21.04.2010, prot. n. PI0072023 Variazione di classamento), intestato a nome dell'esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], **piena proprietaria per l'intero** (all. 15). Derivante dalla part. 210 sub 28

- o un posto auto coperto nel Catasto Fabbricati, **con la part. 210 sub 46** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>3</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre, piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777 Variazione di classamento), intestato a nome dell'esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], **piena proprietaria per l'intero** (all. 16). Derivante dalla part. 210 sub 15

- o 9 (nove) posti auto coperti, tutti intestati a nome dell'esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], **piena proprietaria per l'intero** (all. 17-25) con **le part. 210 sub 37** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre, piano S1), **sub 40** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano, S1), **sub 41** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano, S1), **sub 42** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano, S1), **sub 49** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano,

S1), **sub 51** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano, S1), **sub 52** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano, S1), **sub 53** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano, S1) e **sub 54** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano, S1), tutti come da variazione nel classamento del 10.06.2009, n. 9238 .1/2009, prot. PI0123777

- o un resede con la **part. 210 sub 24** (cat. Area urbana, consistenza 50 m<sup>2</sup>, senza rendita, indirizzo Via XX Settembre piano T, come da variazione del 04.07.2008 n. 10009 .1/2008 in atti dal 04.07.2008, prot. n. PI0183382 frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano), intestato a nome dell'esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] **piena proprietaria per l'intero** (all. 29)
- o 3 (tre) aree urbane coperte tutte intestate a nome dell'esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] **piena proprietaria per l'intero** (all. 26-28) con le **part. 210 sub 57** (cat. area urbana, consistenza 30 m<sup>2</sup>, senza rendita, indirizzo Via XX Settembre, piano S1), **sub 58** (cat. area urbana, consistenza 17 m<sup>2</sup>, senza rendita, indirizzo Via XX Settembre, piano S1) e **sub 59** (cat. area urbana, consistenza 7 m<sup>2</sup>, senza rendita, indirizzo Via XX Settembre, piano S1) tutte come da variazione del 04.07.2008 n. 10009 .1/2008 in atti dal 04.07.2008, prot. n. PI0183382 frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano.

**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.

Si riscontrano lievi difformità tra quanto risultante dai certificati catastali e i dati indicati nel verbale di pignoramento. In particolare, nel verbale di pignoramento (all. 1) uno dei beni, precisamente il posto auto coperto identificato come Lotto 3 (C.F Calci, f. 22 part. 210 sub 37) è indicato,



presumibilmente per un mero errore materiale, come D/6 essendo in effetti di cat. C/6. Inoltre, le aree urbane identificate come Lotti 12, 13, 14 e 15 (C.F. Calci, f. 22 part. 210 sub 24, 57, 58 e 59) sono indicate nel verbale di pignoramento con categ. X, essendo in effetti di cat. area urbana. Infine, riguardo all'aggiornamento della toponomastica, dalla documentazione catastale tutti i beni risultano ubicati in Calci, via XX Settembre, senza l'indicazione del numero civico; il numero civico risulta essere per tutti il 108

Come già richiamato nella premessa alla presente relazione, al fine di consentire il regolare accesso a tutti i beni della presente procedura, si deve considerare inclusa nel pignoramento anche la proporzionale quota di comproprietà spettante a ciascuno di essi sulle parti comuni del complesso condominiale ed identificate al C.F. di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 22** (bene comune non censibile a F. 22 part. 208 sub 9 e 10, F. 22 part. 210 sub 5, 19, 20, 21, da 23 a 26 e da 29 a 61, indirizzo Via XX settembre, piano T), **part. 210 sub 23** (bene comune non censibile a F. 22 part. 210 sub da 24 a 26, da 29 a 35 e da 37 a 61, indirizzo Via XX settembre, piano S1-T) e **part. 210 sub 35** (bene comune non censibile a F. 22 part. 210 sub da 23 a 26, da 29 a 34, 60 e 61, indirizzo Via XX settembre, piano T), secondo quanto desumibile dall'esame dell'elenco dei subalterni. (all. 12)

**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 quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

I beni in oggetto sono costituiti dai seguenti 15 (quindici) lotti:

- **LOTTO 1: piena proprietà per l'intero** di un appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato a schiera, con accesso da scala esterna e resede esclusivi, sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, (interno n. 10) oltre ad un posto auto coperto al piano interrato, accessibile dallo stesso indirizzo (precisamente il secondo spazio da sinistra, guardando in direzione sud, tra quelli ubicati lungo il lato sud

del garage). Composto l'appartamento da ingresso in soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre ad un balcone, per complessivi 61 mq lordi circa, esclusi il balcone e il resede. Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 34** (categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 369,52, indirizzo Via XX Settembre piano T-1, come da variazione nel classamento del 05.06.2010 n. 7069 .1/2010 in atti dal 05.06.2010, prot. n. PI0101088). Il posto auto, di 12 mq lordi circa, è identificato nel medesimo foglio con la **part. 210 sub 50** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** l'appartamento confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted], proprietà [redacted] proprietà [redacted] e corte condominiale, salvo se altri; il posto auto confina con altri beni facenti parte della presente procedura (Lotto n. 14, part. 210 sub 58, e Lotto n. 8, part. 210 sub 49) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** Al sig. [redacted], attuale proprietario, i beni dell'intero Lotto sono pervenuti in forza di decreto di esecutorietà emesso il **21.09.2011** dal Tribunale di Pisa su lodo arbitrale traslativo e trascritto il **26.03.2012** al n. **3456** di part. contro la soc. [redacted] di cui in dettaglio nella premessa alla presente relazione. All' [redacted], già [redacted] per compravendita da [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nata a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted] a rogito notaio Angelo D'Errico del **15.11.2004**, rep. 23935/4708, registrato a Pontedera il



19.11.2004 al n. 3452 e trascritto a Pisa il **22.11.2004** ai nn. **14270, 14271 e 14272** di part. Ai predetti danti causa, in parte per successione legittima di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], apertasi il **07.04.1997**; denuncia di successione registrata a Pontedera il 07.10.1997 al n. 37 vol. 857 e trascritta a Pisa il **25.06.1999** al n. **6687** di part.; in parte per successione di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] apertasi il **02.06.1999**; denuncia di successione registrata a Pisa il 01.12.1999 al n. 84 vol. 718 e trascritta a Pisa il **11.09.2002** al n. **11851** di part. e successiva denuncia integrativa registrata a Pisa il 03.11.2004 al n. 38 vol. 50 e trascritta a Pisa il **29.12.2004** al n. **16083** di part.; in parte per successione testamentaria di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], apertasi il **15.05.1999**; denuncia di successione registrata a Pontedera il 24.07.1999 al n. 36 vol. 903 e trascritta a Pisa il **20.06.2000** al n. **5955** di part. e successiva denuncia integrativa registrata a Pontedera il 08.03.2000 al n. 14 vol. 920 e trascritta a Pisa il **11.12.2000** al n. **12010** di part., regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Pasquale Salemi in data **07.06.1999** registrato a Pisa il **11.06.1999** al n. **1580**. A [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] la provenienza risulta antecedente il ventennio.

- **LOTTO 2: piena proprietà per l'intero** di un appartamento posto al piano terra di un maggior fabbricato a schiera, sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, (interno n. 6) oltre ad un posto auto coperto al piano interrato, accessibile dallo stesso indirizzo (precisamente l'ottavo spazio da destra, guardando in direzione ovest, tra quelli ubicati lungo il lato ovest del garage). Composto l'appartamento da ingresso in soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre a locale ripostiglio in sottoscala e due resedi, uno con accesso dalla camera singola ed uno sul fronte dell'appartamento, per complessivi 67 mq lordi circa, esclusi i resedi e il locale sottoscala. Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22 con la part. 210 sub 61** (categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 492,70,

indirizzo Via XX Settembre piano T, come da variazione nel classamento del 21.04.2010 n. 5195 .1/2010 in atti dal 21.04.2010, prot. n. PI0072023). Il posto auto, di 12 mq lordi circa, è identificato nel medesimo foglio con la part. **210 sub 46** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** l'appartamento confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]-[REDACTED], proprietà [REDACTED] e corte condominiale, salvo se altri; il posto auto confina con altra proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima

- o **LOTTO 3: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente il secondo spazio da sinistra, guardando in direzione est, tra quelli ubicati lungo il lato est del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 37** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con proprietà [REDACTED] e spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- o **LOTTO 4: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso



edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente il secondo spazio da destra, guardando in direzione ovest, tra quelli ubicati lungo il lato ovest del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 40** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con proprietà [REDACTED] con altro bene facente parte della presente procedura (Lotto n. 5. part. 210 sub 41) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- o **LOTTO 5: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente il terzo spazio da destra, guardando in direzione ovest, tra quelli ubicati lungo il lato ovest del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 41** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con altri beni facenti parte della presente procedura (Lotto n. 4, part. 210 sub 40 e Lotto n. 6, part. 210 sub 42) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- o **LOTTO 6: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente il quarto spazio da destra, guardando in direzione ovest, tra quelli ubicati lungo il lato ovest del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22 con la part. 210 sub 42** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con proprietà [REDACTED], con altro bene facente parte della presente procedura (Lotto n. 5, part. 210 sub 41) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- o **LOTTO 7: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente il terzo spazio da sinistra, guardando in direzione sud, tra quelli ubicati lungo il lato sud del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22 con la part. 210 sub 49** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con proprietà [REDACTED] (bene facente parte della presente procedura, Lotto 1, part. 210 sub 50), con altro bene facente parte della presente procedura (Lotto n. 12, part. 210 sub 57) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1,



poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- o **LOTTO 8: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente l'ottavo spazio da sinistra, guardando in direzione est, tra quelli ubicati lungo il lato est del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 51** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con altro bene facente parte della presente procedura (Lotto n. 9, part. 210 sub 52) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- o **LOTTO 9: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente il settimo spazio da sinistra, guardando in direzione est, tra quelli ubicati lungo il lato est del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 52** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con altri beni facenti parte della presente procedura (Lotto n. 8, part. 210 sub 51 e Lotto n. 10, part. 210 sub 53) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

Provenienza: si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- **LOTTO 10: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente il sesto spazio da sinistra, guardando in direzione est, tra quelli ubicati lungo il lato est del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 53** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini**: con altri beni facenti parte della presente procedura (Lotto n. 9, part. 210 sub 52 e Lotto n. 12, part. 210 sub 54) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

Provenienza: si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- **LOTTO 11: piena proprietà per l'intero** di un posto auto coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 12 mq lordi (precisamente il quinto spazio da sinistra, guardando in direzione est, tra quelli ubicati lungo il lato est del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 54** (cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 36,57, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione nel classamento del 10.06.2009 n. 9238 .1/2009 in atti dal 10.06.2009, prot. n. PI0123777). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini**: con proprietà [REDACTED], con altro bene facente parte della presente



procedura (Lotto n. 10, part. 210 sub 53) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

Provenienza: si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- o **LOTTO 12: piena proprietà per l'intero** di un resede coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 30 mq lordi (precisamente il primo spazio da destra, guardando in direzione sud, tra quelli ubicati lungo il lato sud del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 57** (cat. area urbana, consistenza 30 mq, senza rendita, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione del 04.07.2008 n. 10009 .1/2008 in atti dal 04.07.2008, prot. n. PI0183382 - frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con proprietà [REDACTED], con altro bene facente parte della presente procedura (Lotto n. 7, part. 210 sub 49) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

Provenienza: si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

- o **LOTTO 13: piena proprietà per l'intero** di un resede coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 17 mq lordi (precisamente il primo spazio da sinistra, guardando in direzione sud, tra quelli ubicati lungo il lato sud del garage). Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 58** (cat. area urbana, consistenza 17 mq, senza rendita, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione del 04.07.2008 n. 10009 .1/2008 in atti dal 04.07.2008, prot. n. PI0183382 - frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni

condominiali, come per legge.

**Confini:** con proprietà [REDACTED] (bene facente parte della presente procedura, Lotto 1, part. 210 sub 50), con altro bene facente parte della presente procedura (Lotto n. 14, part. 210 sub 59) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

o **LOTTO 14:** piena proprietà per l'intero di un resede coperto in garage condominiale al piano interrato di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 7 mq lordi (precisamente lo spazio a destra della rampa di scale di accesso pedonale al garage, guardando in direzione est), di cui metà circa separati da una parete con porta di accesso. Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 59** (cat. area urbana, consistenza 7 mq, senza rendita, indirizzo Via XX Settembre piano S1, come da variazione del 04.07.2008 n. 10009 .1/2008 in atti dal 04.07.2008, prot. n. PI0183382 - frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con altro bene facente parte della presente procedura (Lotto n. 13, part. 210 sub 58) e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [REDACTED] è la medesima.

o **LOTTO 15:** piena proprietà per l'intero di un resede scoperto con accesso attraverso parti comuni condominiali di un maggior complesso edilizio sito in Calci (PI), via XX Settembre n. 108, di circa 50 mq lordi. Identificato nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 24** (cat. Area urbana, consistenza 50 m<sup>2</sup>, senza rendita, indirizzo Via XX Settembre piano T, come da variazione del 04.07.2008 n. 10009 .1/2008 in atti dal 04.07.2008, prot. n. PI0183382 frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano). Nel lotto è compresa la quota proporzionalmente spettante sulle



parti comuni condominiali, come per legge.

**Confini:** con proprietà [redacted] proprietà [redacted], con altra proprietà [redacted] e con spazi comuni condominiali, salvo se altri.

**Provenienza:** si rimanda a quanto descritto in precedenza per il Lotto 1, poiché la provenienza alla soc. [redacted] è la medesima.

**Quesito n. 6:**

Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso del/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.

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, i beni non godono di servitù attive, né risultano gravati da servitù passive.

Per quanto riguarda lo stato di occupazione degli immobili, si precisa preliminarmente che è stato stipulato in data **27.08.2009**, per vari beni tra cui quelli di cui ai Lotti da 3 a 14, un contratto preliminare di compravendita tra la soc. [redacted] (oggi [redacted]) e la soc. [redacted], con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimo Cariello, rep. 16156/4908, registrato a Pisa il 28.08.2009 al n. 6630 e trascritto a Pisa il **28.08.2009** al n. **10669** di part. Dal contratto risulta che l'atto di rogito doveva essere stipulato entro il **01.09.2009** (all. 38). Allo stato attuale, non risulta che sia stato stipulato alcun contratto definitivo riguardante i beni oggetto della presente procedura.

Per i beni del Lotto 1 si rimanda a quanto dettagliato nella premessa alla presente relazione.

I beni del Lotto 2 risultavano occupati dal Sig. [redacted], nato a [redacted] [redacted] il 05.02.1939, senza titolo definitivo. Si precisa, infatti, che per essi è stato stipulato dalla Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il

11.02.1942, un contratto preliminare di compravendita, per sé o per persona da nominare, con la società [REDACTED], c.f. [REDACTED], in data **05.05.2008**, con scrittura privata registrata a Pisa il 31.07.2009 al n. 4941 Serie III, ancorché non trascritta. Per il suddetto preliminare è stata inoltrata domanda giudiziale di esecuzione specifica in data 24.07.2009, trascritta a Pisa il **31.07.2009** al n. **9635** di part. In essa il Sig. [REDACTED] risulta quale beneficiario dell'istanza di trasferimento dei beni

- I beni di cui ai Lotti da 3 a 15 risultavano liberi, salva la presenza, per quanto riguarda il Lotto 14, di materiale vario di uso domestico ivi depositato

**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).

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni, oltre a quelli derivanti dall'essere i medesimi parte di un maggior complesso condominiale.

**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 certificazione in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati si rileva che nel ventennio in esame sui beni oggetto della presente perizia risultano le seguenti

<sup>1</sup> Al momento del sopralluogo alcuni posti auto, precisamente quelli di cui ai Lotti n. 6 (part. 210 sub 42), 9 (part. 210 sub 52) e 11 (part. 210 sub 54) erano occupati da autoveicoli od altro. Non è stato accertato se tale occupazione sia occasionale o abbia carattere di sistematicità.



## ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **iscrizione di ipoteca volontaria n. 2625 del 03.06.2006** derivante da concessione a garanzia di mutuo, **Atto Notaio Angelo D'Errico del 29.05.2006**, rep. n. 32631/6310, di € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante per la piena proprietà per l'intero, tra gli altri, sui beni identificati al NCT di Calci nel foglio 22 con le part. 206, 202, 393, 394 (da cui origina l'intera part. 210, come da tipo mappale del 27.08.2007 n. 155546 .2/2007, prot. n. PI0155546 e da tipo mappale del 30.08.2007 n. 157681 .1/2007, prot. n. PI0157681). **Annotazioni rilevanti:** annotazione n. **1525 del 15.04.2009** (atto Notaio Claudio Calderoni del **11.03.2009** rep. 5472) per **frazionamento in 23 quote**: riguarda tutti i beni della presente procedura, come di seguito meglio precisato: f. **22 part. 210 sub 34 e 50** (Lotto 1), quota capitale € 60.000,00, ipoteca per € 120.000,00, **sub 28** (da cui deriva il **sub 61**), 45 e **46** (Lotto 2), quota capitale € 90.000,00, ipoteca per € 180.000,00, **sub 37** (Lotto 3), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 40** (Lotto 4), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 41** (Lotto 5), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 42** (Lotto 6), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 49** (Lotto 7), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 51** (Lotto 8), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 52** (Lotto 9), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 53** (Lotto 10), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 54** (Lotto 11), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00, **sub 57** (Lotto 12), quota capitale € 20.000,00, ipoteca per € 40.000,00, **sub 58** (Lotto 13), quota capitale € 10.000,00, ipoteca per € 20.000,00, **sub 59** (Lotto 14), quota capitale € 5.000,00, ipoteca per € 10.000,00 e **sub 24** (Lotto 15), quota capitale € 15.000,00, ipoteca per € 30.000,00. Annotazione n. **3236 del 21.07.2009** per **restrizione di beni**: libera C.F. **foglio 22 part. 210 sub 22, 23, 35**. Annotazione n. **1779 del 16.06.2011** (all. 3) per restrizione di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RE n. 272/11

beni: libera C.F. f. 22 part. 210 sub 34 e 50 (Lotto 1, all. 1 e 2).

- 2) **iscrizione di ipoteca giudiziale n. 792 del 03.03.2010** derivante da **decreto ingiuntivo** del Trib. di Treviso del **11.02.2010**, rep. 582, di € 11.863,56 di cui € 7.363,56 per capitale, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante per la piena proprietà per l'intero, tra gli altri, sui beni identificati al C.F. di Calci nel foglio 22 con la part. 210 sub 24 (Lotto 15) e 34 (facente parte del Lotto 1, all. 1 e 2)

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Precedenti il pignoramento:

- 1) **Nota di trascrizione n. 4064 di part. del 26.03.2008** della **domanda giudiziale** del Trib. di Pisa del **10.04.2006**, rep. 112/2006, per **domanda di rispetto distanze legali e riduzione in pristino a favore** di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], contro Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di distanze tra edifici relative agli immobili identificati nel C.T. Calci nel foglio 22 con le part. 507 e 393 (derivanti da quest'ultima le unità immobiliari identificate al C.F. Calci nel foglio 22 con la part. 210) (all. 4)
- 2) **Nota di trascrizione n. 9635 di part. del 31.07.2009** della **domanda giudiziale** del Trib. di Pisa del **24.07.2009** per **esecuzione in forma specifica del preliminare di compravendita** stipulato il **05.05.2008**, registrato a Pisa il 31.07.2009 al n. 4941 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] contro Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per l'intero degli immobili identificati nel C.F. di Calci nel f. 22 con la part. 210 sub 61 e 46 (Lotto 2, all. 5)
- 3) **Nota di trascrizione n. 7295 di part. del 21.06.2010** dell'atto giudiziario di **verbale di pignoramento immobili** del **09.05.2010**, emesso dall'Ufficiale giudiziario Tribunale di Pisa, rep. 1761, a favore



di [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted] contro Soc. [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà per l'intero, tra gli altri, degli immobili identificati nel C.F. di Calci nel foglio 22 con la part. 210 sub 24 (Lotto 15) e 34 (facente parte del Lotto 1, all. 6)

4) **Nota di trascrizione n. 13107** di part. del **16.11.2010** della **domanda giudiziale** del Trib. di Pisa del **21.10.2010**, rep. 30894 per **esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del preliminare di compravendita** stipulato il **01.07.2009**, registrato a Pisa il 02.07.2009 al n. 5003 e trascritto a Pisa il **02.07.2009** al n. **7813** di part. a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], contro Soc. [redacted] con sede in [redacted]), c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel C.F. Calci nel foglio 22 con le part. 210 sub 34 e sub 50, nonché per la compensazione fra il saldo del prezzo dell'immobile e la somma corrisposta per l'estinzione del mutuo e la cancellazione della relativa ipoteca iscritta a garanzia di [redacted] in data 03.06.2006 al n. 2625, onere contrattualmente a carico della soc. [redacted] ed il pagamento della differenza di Euro 33.062,64 o quella diversa somma dovuta oltre interessi e rivalutazione base indice ISTAT (all. 7)

5) **Nota di trascrizione n. 10100** di part. del **06.09.2011** dell'atto giudiziario di verbale di pignoramento immobili del **16.07.2011**, emesso dall'Ufficiale giudiziario Tribunale di Pisa, rep. 2877, a favore di [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted] elett.te domiciliata presso l'avv. [redacted] di [redacted], in [redacted] contro Soc. [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà per l'intero degli immobili identificati nel C.F. di Calci nel foglio 22 con le part. 210 sub 34 e 50, sub 61 e 46, sub 37, sub 40, sub 41, sub 42, sub 49, sub 51, sub 52, sub 53, sub 54, sub 57, sub 58, sub 59 e sub 24 (all. 8)

Sono state individuate, inoltre, le ulteriori formalità:

ASIE  
GIUDIZIARIE.it

RE n. 272/11

- 6) **Nota di trascrizione n. 7813 di part. del 02.07.2009 del preliminare di compravendita**, scrittura privata con autentica di firme, atto notaio Massimo Cariello del **01.07.2009**, rep. 16012/4809, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], contro soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] relativo alla piena proprietà per l'intero del bene identificato al C.F. di Calci nel foglio 22 part. 210 sub 34 e 50 (Lotto 1) e alla piena proprietà (per la quota proporzionale nel condominio di cui il bene fa parte) dei beni identificati nel C.F. di Calci nel foglio 22 part. 210 sub 22, 23 e 35 (all. 9)
- 7) **Nota di trascrizione n. 10669 di part. del 28.08.2009 del preliminare di compravendita**, scrittura privata con autentica di firme, atto notaio Massimo Cariello del **27.08.2009**, rep. 16156/4908, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] relativo alla piena proprietà per l'intero dei beni identificati al C.F. di Calci nel foglio 22 part.210 sub 37 (Lotto 3), 40 (Lotto 4), 41 (Lotto 5), 42 (Lotto 6), 49 (Lotto 7), 51 (Lotto 8), 52 (Lotto 9), 53 (Lotto 10), 54 (Lotto 11), 57 (Lotto 12), 58 (Lotto 13) e 59 (Lotto 14, all. 10)
- 8) **Nota di trascrizione n. 3456 di part. del 26.03.2012 dell'atto giudiziario di lodo arbitrale traslativo** del Trib. di Pisa del **21.09.2011**, rep. 186/11, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] contro soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], relativo alla piena proprietà per l'intero dei beni identificati al C.F. di Calci nel f. 22 con le part. 210 sub 34 e sub 50 (all. 11)

**Quesito n. 9:**

Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno



risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Calci i fabbricati di cui fanno parte i vari lotti sono stati edificati in forza dei Permessi di costruire in sanatoria n. 9/2007 del 16.04.2007, prat. 140/06, e n. 10/2007 del 16.04.2007, prat. 59/06, e del Permesso di Costruire n. 11/2007 del 16.04.2007, rilasciati dal Comune di Calci per la concessione edilizia n. 46/2004 del 23.11.2004 e della Variante alla medesima c.e. (all. 31)

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli atti depositati presso il Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Calci. In particolare, con riferimento ad una delle aree di pertinenza condominiale, individuata nel C.F. del Comune di Calci nel **foglio 22** con la **part. 210 sub 23**, non è presente una scala prevista per l'accesso al garage interrato, essendo stata rilevata solo un'apertura circolare nella pavimentazione a piano terra, circondata da transenne non meglio segnalate al fine di impedirvi la caduta accidentale (all. fotogr. Foto n. 31).

- con riferimento ai posti auto e ai resedi interrati, si rileva la mancanza del certificato di prevenzione incendi, previsto per l'attività già classificata al n. 92 del DM 16.02.1982 come autorimessa con più di 9 autoveicoli e attualmente ridefinita al n. 75 dal DPR 151/2011 (*Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122*) come autorimessa con superficie coperta superiore a 300 m<sup>2</sup>. Si veda la risposta al **quesito n. 10** per ulteriori dettagli in merito.

- l'abitabilità del condominio di cui fanno parte gli appartamenti dei lotti nn. 1 e 2, come meglio spiegato nella risposta al successivo **quesito n. 10**, è condizionata dall'adempimento di alcune prescrizioni richiamate in una comunicazione del comune di Calci al tecnico del 20.11.2008 (all. 31); vedasi inoltre la nota n. 2)

Per le inadempienze di cui ai tre punti precedenti, si stima un onere di circa €

**6.000,00** comprensivi di ripristino delle condizioni necessarie per l'abitabilità e per il rilascio del CPI, di spese tecniche e di spese per eventuali aggiornamenti catastali e di ripristino delle condizioni, da considerare nella determinazione del valore a base d'asta. Esso deve essere suddiviso sulla base di una ripartizione millesimale tra i vari comproprietari delle aree comuni condominiali in cui sono presenti le difformità. Sulla base di un calcolo sommario, per ciascuno dei Lotti 1 e 2 si considera una spesa indicativa di circa € **500,00**, per ciascuno dei Lotti da 3 a 11 una spesa di circa € **20,00**, per il Lotto 12 circa € **52,00**, per il Lotto 13 circa € **30,00**, per il Lotto 14 circa € **12,00** e per il Lotto 15 circa € **36,00**

**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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Calci risulta che i fabbricati e il garage interrato di cui fanno parte tutti i lotti sono stati edificati in forza dei Permessi di costruire in sanatoria n. 9/2007 del 16.04.2007, prat. 140/06, e n. 10/2007 del 16.04.2007, prat. 59/06, e del Permesso di Costruire n. 11/2007 del 16.04.2007, rilasciati dal Comune di Calci (all. 31) per la concessione edilizia n. 46/2004 del 23.11.2004 (pratica n. 20/2004, richiesta del 23.02.2004, prot. 002082 per Piano di Recupero Complesso [redacted] e della Variante alla medesima c.e. (pratica n. 62/2006, richiesta del 07.06.2006, prot. n. 6012, per Variante alla c.e. 46/04). Risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni di compatibilità paesaggistica: n. 21 del 08.06.2004 (per la pratica n. 20/2004), n. 34 del 22.12.2006 (per la pratica n. 62/2006) e n. 40 del 30.10.2007 (per la pratica n. 27/2007, prot. 6576/07, richiesta del 12.06.2007 per tamponamento pilastratura esterna). Certificato di fine lavori del 11.11.2008, prot. 013151 (all. 31), abitabilità del 11.11.2008 prot. 013152. A questo proposito, con nota del 20.11.2008, prot. 13626 (all. 31), indirizzata dal Settore II - Uso e Assetto del Territorio -



Servizio Edilizia Privata al tecnico geom. [REDACTED] il Comune di Calci evidenziava, con riferimento all'abitabilità di cui sopra, *che non risulta presentata l'attestazione di avvenuto deposito dei certificati di collaudo strutturale, dichiarata tra gli allegati e che non risultano attese parte delle prescrizioni indicate nella concessione edilizia 46/04 ed in particolare non è stato presentato il progetto delle sistemazioni esterne né l'esito del supplemento dei indagini geo-gnostiche. Si ricorda, inoltre, che i fabbricati non possono essere considerati abitabili né essere occupati qualora l'accesso agli stessi abbia luogo attraverso aree di cantiere o comunque in assenza di elementari condizioni di sicurezza.* In data 28.11.2008 è stata inviata l'attestazione di avvenuto deposito dei certificati di collaudo strutturale richiesta dal Comune. Per quanto riguarda gli altri aspetti legati all'abitabilità e occupabilità dei fabbricati, a seguito di colloqui dello scrivente CTU con l'ing. [REDACTED] del Servizio Edilizia Privata del Comune di Calci in data 04.03.2011 (in occasione di accertamenti per le verifica delle conformità edilizia e urbanistica di un immobile già oggetto di perizia per una precedente esecuzione, la n. 205/10, di cui alla premessa alla presente relazione) e in data 14.03.2012, veniva confermato il permanere di alcune delle condizioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale di Calci alla comunicazione del 20.11.2008<sup>2</sup>. Infine, riguardo ai posti auto nel garage interrato, si rileva la mancanza, allo stato attuale, del certificato prevenzione incendi necessario per legge, in quanto autorimessa di superficie coperta complessiva superiore a 300

<sup>2</sup> Nel rammentare che, a termini di legge, non rientra tra i poteri del Comune la "revoca" o "l'annullamento" di un'abitabilità certificata dal tecnico certificatore, secondo i poteri e con le responsabilità previste dalle vigenti normative, si osserva che la comunicazione del Comune del 20.11.2008 ha la funzione di richiamare l'attenzione del tecnico sull'incompletezza dell'iter seguito e della documentazione dal medesimo fornita in ordine alla certificazione stessa dell'abitabilità. Durante il sopralluogo (27.03.2012), lo scrivente CTU ha rilevato il permanere delle condizioni già osservate in occasione del sopralluogo precedente al bene del Lotto 1, ovvero la mancanza di una scala di accesso pedonale al piano seminterrato, prevista dagli elaborati progettuali, essendo presente soltanto un'apertura circolare nella pavimentazione a piano terra, circondata da transenne non meglio segnalate al fine di impedirvi la caduta accidentale. Per quanto riguarda l'area di ingresso agli appartamenti e al garage, lo scrivente CTU ha rilevato, nel corso del medesimo sopralluogo, la presenza di una rete di segnalazione e perimetrazione di un'area con un immobile pericolante, confinante con la corte condominiale, finalizzata ad impedire l'accesso al medesimo, secondo quanto richiesto dall'amministrazione comunale.

m<sup>2</sup> (attività ex-92 del D.M. 16.02.1982, n. 75 del DPR 151 del 01.08.2011)<sup>3</sup>

**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.

**FATTORI CHE INFLUENZANO IL VALORE DEI BENI:**

a. I beni allo stato attuale risultano tutti di proprietà esclusiva della soc. eseguita [redacted], eccezion fatta per quelli costituenti il Lotto 1, di proprietà di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], in forza di decreto di esecutorietà del Tribunale di Pisa del 21.09.2011 su lodo arbitrale traslativo, decreto trascritto a Pisa il 26.03.2012 al n. 3456 di part. Sulle parti comuni condominiali spettano i diritti in ragione della quota proporzionale alla ripartizione millesimale. Non sono gravati da usufrutto; gli appartamenti di cui ai Lotti nn. 1 e 2 risultano occupati secondo quanto descritto in premessa alla relazione e nella risposta al **quesito n. 6**

b. Trattasi di :

Lotto 1: un appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato a schiera, con accesso da scala esterna e resede esclusivi tramite corte condominiale, oltre ad un posto auto in garage coperto al piano interrato.

<sup>3</sup> Si osserva, in proposito, che è stato seguito il regolare iter per il suo rilascio, con la pratica n. 44977 istruita presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa il 09.08.2008, prot. n. 10916 a seguito dell'approvazione del progetto avvenuta in data 27.07.2006; successivamente è stata trasmessa da parte dell'[redacted] la dichiarazione di inizio attività il 14.10.2008, prot. n. 13693. Dal sopralluogo effettuato dai Vigili del Fuoco in data 16.07.2009 è emerso che il numero degli estintori portatili collocati all'interno ed all'ingresso dell'autorimessa era insufficiente. Pertanto, dal Comando dei Vigili del Fuoco è stato comunicato al Comune (prot. n. 9465 del 05.08.2009, ricevuto dal Comune il 11.08.2009, prot. n. 009521), e da quest'ultimo alla Società [redacted] (prot. n. 9701 del 17.08.2009), che le carenze suddette dovevano essere rimosse e doveva essere richiesta una visita di controllo al Comando stesso. Allo stato attuale, nessuna comunicazione è stata più fatta pervenire al Comune o al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nonostante un sollecito inoltrato dal Comando stesso in data 08.06.2010, prot. 6067 (comunicazione al sottoscritto dell'Ispettore [redacted] interpellato il 13.03.2012). Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU il 27.03.2012 è stata rilevata l'assenza di estintori nel garage interrato.



Composto l'appartamento da ingresso in soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre ad un balcone, per complessivi 61 mq lordi circa, esclusi il balcone e il resede. Posto auto di circa 12 mq.

Lotto 2: un appartamento posto al piano terra di un maggior fabbricato a schiera, con accesso da piccolo resede esclusivo tramite corte condominiale, oltre ad altro resede esclusivo e posto auto in garage coperto al piano interrato del medesimo fabbricato. Composto l'appartamento da ingresso in soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre a locale ripostiglio sottoscala con accesso dal resede, per complessivi 67 mq lordi circa, esclusi i resedi e il locale sottoscala. Posto auto di circa 12 mq.

Lotti da 3 a 11: posti auto, dell'estensione di 12 mq circa ciascuno, in garage condominiale interrato (per una capienza complessiva di 22 posti auto ed una superficie complessiva di circa 650 mq), sottostante un maggior fabbricato a schiera.

Lotti da 12 a 14: resedi coperti, dell'estensione rispettivamente di mq 30 circa, 17 circa e 7 circa, siti nel garage interrato di cui ai Lotti da 1 a 11, e ubicati negli angoli del medesimo in posizione tale da impedirne la fruizione come posti auto, a causa dell'insufficiente spazio per la libera manovra (Lotti 12 e 13) o per la ridotta estensione (Lotto 14)

Lotto 15: resede scoperto di circa 50 mq posto lungo il confine nord della corte condominiale, occupato per buona parte da un muro di delimitazione dell'intero complesso edilizio, con funzione di contenimento del terrapieno dell'unità confinante.

c. L'edificio di cui fa parte l'appartamento del Lotto 1 ha struttura portante in muratura, tramezzi in laterizio; copertura a capanna su solai con orditura in legno e gronda in travicelli di legno, con manto in coppi ed embrici. Scala esterna con gradini in pietra serena. Parete est del fabbricato rivestita di uno strato di bozze in calcestruzzo, con racchiusa intercapedine d'aria. Sul prospetto sud aggetto della gronda per circa 1,50 m con pilastri di finitura e muretto rifinito con elementi in vetrocemento. Sul prospetto nord balcone con ringhiera metallica.

d. L'edificio di cui fanno parte l'appartamento del Lotto 2 e tutti i posti auto e

resedi interrati ha struttura portante in cemento armato gettato in opera. Il piano interrato, di forma quadrangolare, è eseguito su fondazione con platea di spessore di cm. 40 circa e setti in c.a. di spessore cm. 25 e cm 40 e pilastri in c.a. Il solaio del piano terra è realizzato con lastre tralicciate con soletta collaborante mentre i solai dei piani primo e sottotetto sono realizzati con Solaio Bausta. La copertura è a falde inclinate con paretine a nido d'ape e gronde con struttura in legno. Manto in coppi ed embrici. Sul prospetto est pilastri di finitura e ringhiere in metallo. Sul confine ovest intercapedine nello spessore della muratura di tamponamento

- e. Finiture (appartamenti): pavimenti e rivestimenti in ceramica; porte in legno e finestre in legno con vetri doppi; persiane in legno; ringhiere in ferro battuto sulla finestra della camera. Appartamento del Lotto 2 con inferriate in ferro battuto a tutte le finestre e le porte finestre. Impianti: elettrico sottotraccia, igienico-sanitario, riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano ed impianto con radiatori in alluminio; idrico; citofonico, antenna TV. Nei bagni rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di m 2,20; in soggiorno, rivestimento in piastrelle nella zona cottura per un'altezza di m 1,80 circa.
- f. Per quanto riguarda l'interno degli appartamenti, quello del Lotto 1 è in condizioni molto buone, essendo di recentissima costruzione, così come gli infissi esterni e le facciate. Quello del Lotto 2 si presenta in condizioni più che buone, essendo rilevabili tracce di umidità, nelle parti inferiori dei muri esterni (lato nord, al di sopra del battiscopa)
- g. Al piano interrato rilevate tracce di umidità sul soffitto, specialmente in prossimità del lato ovest, dovute presumibilmente a fenomeni di condensa superficiale uniti ad un'insufficiente aerazione.
- h. Il lotto edificato, per il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Calci ricade nel *sistema dei suoli urbanizzati, UTOE N. 3 – da Calci, La Cagnola a Le Palanche*. In tale Utoe non sono previsti ulteriori insediamenti residenziali che rappresentino nuovi impegni di suolo. (art. 7.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale del Comune di Calci). Inoltre, come prescritto dal R.U. del Comune di Calci, *i mutamenti di destinazione*



d'uso tra le categorie residenziale, industriale e artigianale, di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, sono realizzabili esclusivamente mantenendo le quantità volumetriche originarie e necessitano, precedentemente al rilascio del titolo abilitante, della redazione di un piano attuativo o di un atto di pianificazione complessa (art. 13.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Calci, all. 32) I fabbricati sorgono sulla stessa area di un precedente manufatto, regolarmente demolito.

i. *Consistenza*: Sc = superficie coperta; Su = superficie utile.

Le superfici riportate nel seguito sono desumibili dagli elaborati grafici allegati ai progetti depositati (all. 31), dalla planimetria catastale, dall'elaborato planimetrico, dall'estratto di mappa (all. 12) e dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU

#### **Lotto 1**

Appartamento	Sc = 61 mq, Su = 44,8 mq
Balcone	Sc = 5,7 mq, Su = 5,7 mq
Resede esclusivo e scale	S $\cong$ 11,6 mq
Spazi condominiali comuni <sup>4</sup>	S $\cong$ 54 mq
Superficie convenzionale (norma UNI 10750):	61 + 5,7*0,25 + 11,6*0,1 + 54*0,05 $\cong$ <b>66,3 mq</b>
Posto auto, compreso spazio condominiale comune	S $\cong$ 12,1 mq

#### **Lotto 2**

Appartamento	Sc = 67 mq, Su = 52,4 mq
Resedi esclusivi	S $\cong$ 36 mq
Locale sottoscala	S $\cong$ 2 mq
Spazi condominiali comuni	S $\cong$ 61 mq
Superficie convenzionale (norma UNI 10750):	67 + 2*0,5 + 36*0,1 +

<sup>4</sup> Si precisa che l'attribuzione della quota proporzionalmente spettante sulle parti comuni non intende in alcun modo porsi come sostitutiva delle tabelle millesimali del condominio. Essa è stata determinata dallo scrivente in modo semplificato, sulla base delle planimetrie progettuali e catastali, nonché dei rilievi effettuati durante il sopralluogo al solo fine di determinare i correttivi da considerare nella stima dei beni inclusi nella presente procedura

61\*0,05  $\cong$  74,7 mq

Posto auto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 3**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 4**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 5**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 6**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 7**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 8**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 9**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 10**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 11**

Posto auto coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  12,1 mq

**Lotto 12**

Resede coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  30,2 mq

**Lotto 13**

Resede coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  17,2 mq

**Lotto 14**

Resede coperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  7,1 mq

**Lotto 15**

Resede scoperto, compreso spazio condominiale comune

S  $\cong$  50,2 mq



Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione degli appartamenti, delle finiture e della attuale stasi del mercato immobiliare locale e nazionale, il valore dei beni in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare<sup>5</sup> (valori medi riferiti al 2° semestre 2011) e dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA<sup>6</sup> disponibile. Per il resede scoperto si considera un valore di 20 €/m<sup>2</sup>, tenuto conto che dal punto di vista pratico è difficilmente utilizzabile, essendo occupato per buona parte da un muro di delimitazione dell'intero resede condominiale, con funzione di contenimento del terrapieno dell'unità confinante. Per i posti auto e i resedi coperti si considerano rispettivamente valori unitari di 450 €/m<sup>2</sup> e 350 €/m<sup>2</sup>, tenuto conto dell'ubicazione all'interno di un complesso condominiale.

Ciò premesso, il valore di mercato dei vari Lotti contenenti i beni in oggetto risulta pari a:

#### **Lotto 1**

$V = 66,3 \text{ mq} * 2500,00 \text{ €/mq} + 12,1 * 450,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 171.195,00$ , che si arrotondano a **€ 171.000,00** (Euro centosettantunomila=)

#### **Lotto 2**

$V = 74,7 \text{ mq} * 2400,00 \text{ €/mq} + 12,1 * 450,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 184.725,00$ , che si arrotondano a **€ 185.000,00** (Euro centottantacinquemila=)

I valori trovati per i suddetti Lotti 1 e 2, per tener conto della modalità di alienazione dei beni, dello stato di occupazione dell'immobile, delle spese per i mancati adempimenti descritti nel risposta al **quesito n. 9**, e nell'ipotesi che gli

<sup>5</sup> OMI – Calci – Centrale/Capoluogo, Loc. La Gabella, Nicosia, abitazioni civili: 1600÷2300 €/m<sup>2</sup>

<sup>6</sup> FIMAA – Borsino 2011: Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 2600÷3100 €/m<sup>2</sup>; abitazioni di recente realizzazione: 2200÷2600 €/m<sup>2</sup>

immobili di cui al Lotto 1, per quanto precedentemente indicato, possano essere immessi in vendita, dovrebbero essere ridotti rispettivamente di una frazione del 20% circa e del 10% circa di quanto sopra riportato, ottenendo così i valori (arrotondati) di € 136.000,00 (Euro centotrentaseimila/00) per il Lotto 1 e di € 165.000,00 (Euro centosessantacinquemila/00) per il Lotto 2, utilizzabili come eventuali basi d'asta.

### Lotto 3

$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = € 5.445,00$ , arrotondabili ad € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), utilizzabili come base d'asta

### Lotto 4

$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = € 5.445,00$ , arrotondabili ad € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), utilizzabili come base d'asta

### Lotto 5

$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = € 5.445,00$ , arrotondabili ad € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), utilizzabili come base d'asta

### Lotto 6

$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = € 5.445,00$ , arrotondabili ad € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), utilizzabili come base d'asta

### Lotto 7

$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = € 5.445,00$ , arrotondabili ad € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), utilizzabili come base d'asta

### Lotto 8

$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = € 5.445,00$ , arrotondabili ad € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), utilizzabili come base d'asta

### Lotto 9

$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = € 5.445,00$ , arrotondabili ad € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), utilizzabili come base d'asta

### Lotto 10

$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = € 5.445,00$ , arrotondabili ad € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), utilizzabili come base d'asta

### Lotto 11



$V = 12,1 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.445,00$ , arrotondabili ad **€ 5.400,00** (Euro cinquemilaquattrocento/00), **utilizzabili come base d'asta**

**Lotto 12**

$V = 30,2 \text{ mq} * 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.570,00$ , che si arrotondano ad **€ 10.500,00** (Euro diecimilacinquecento/00), **utilizzabili come base d'asta**

**Lotto 13**

$V = 17,2 \text{ mq} * 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.020,00$ , che si arrotondano ad **€ 6.000,00** (Euro seimila/00), **utilizzabili come base d'asta**

**Lotto 14**

$V = 7,1 \text{ mq} * 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.485,00$ , che si arrotondano ad **€ 2.450,00** (Euro duemilaquattrocentocinquanta/00), **utilizzabili come base d'asta**

**Lotto 15**

$V = 50,2 \text{ mq} * 20 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.004,00$ , che si arrotondano ad **€ 1.000,00** (Euro mille/00), **utilizzabili come base d'asta**

**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 é 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).

a-b-c) Le unità immobiliari sono correttamente intestate al Catasto

Fabbricati, fatte salve le eccezioni elencate nella risposta al **quesito n. 4**

d) La documentazione catastale e quella ipotecaria, opportunamente integrate (all. 2), sono numerate ed allegate alla perizia.

e) Per quanto riguarda il Lotto 1 sono state aggiunte, rispetto alla documentazione fotografica allegata con la precedente relazione (procedura esecutiva n. 205/10, di cui alla premessa della presente relazione), alcune foto della facciata principale del fabbricato di cui fa parte l'appartamento, permanendo per gli interni le medesime condizioni rilevate durante il sopralluogo precedente. Sono state eseguite inoltre foto in formato digitale per tutti gli altri Lotti (all. 41, n. 28 + 5 foto)

f) su foglio separato è riportata la descrizione sintetica richiesta dei beni in oggetto (all. 43).

g) La documentazione depositata in Cancelleria è costituita da:

- perizia originale e relativi allegati cartacei
- copia semplice della perizia
- CD su cui sono memorizzati la perizia e gli allegati principali.

**Quesito n. 13:**

Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

Società [REDACTED] con unico socio, già [REDACTED] con unico socio, C.F. [REDACTED] con sede in [REDACTED], frazione [REDACTED], numero REA [REDACTED]. Amministratore unico in carica: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], residente in [REDACTED] (all. 39).

**Quesito n. 14:**

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

Non sono state richieste proroghe.

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



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

Lotto 1 e 2:

gli appartamenti sono dotati dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/2008): elettrico sottotraccia, igienico-sanitario, riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano ed impianto con radiatori in alluminio; idrico; citofonico, antenna TV. In base ai controlli effettuati nel corso dei sopralluoghi, i predetti impianti risultano funzionanti e conformi alle norme attualmente vigenti. Sono disponibili le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e a quelli del gas (all. 33 e 34)

Lotti da 3 a 14:

il garage condominiale è dotato di impianto elettrico, regolarmente funzionante e conforme alle norme vigenti, per il quale è disponibile la dichiarazione di conformità (all. 37). Per quanto riguarda il certificato di prevenzione incendi per l'autorimessa interrata con superficie maggiore di 300 m<sup>2</sup>, si rimanda a quanto dettagliato nelle risposte ai precedenti **quesiti 9 e 10**.

Per quanto attiene alla certificazione energetica, con l'entrata in vigore del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 febbraio 2010, n. 17/R, dal titolo Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia) Disciplina della certificazione energetica degli edifici. Attestato di certificazione energetica (Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 12, Parte Prima, del 03.03.2010), avvenuta il 18.03.2010, decorrono gli effetti dell'art.13 della L.R. 23 novembre 2009, n. 71 (Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39) con il quale si inserisce l'art. 23 bis nella l.r. 39/2005 di cui sopra, il quale recita, al comma 4: “[...], nel caso di trasferimento a titolo oneroso o di locazione di ogni unità immobiliare di nuova edificazione oppure già esistente, l'unità immobiliare è dotata di attestato di certificazione energetica. [...]” e al comma 5: “Nei casi di cui al comma 4, se l'unità immobiliare non è dotata dell'attestato di certificazione energetica si dà luogo all'automatica classificazione dell'unità immobiliare nella classe energetica più bassa, come

