

TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Dott. Mazzanti Maria, nella procedura 3/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 1



Lotto 2



Lotto 3



Lotto 4



Lotto 5



Lotto 6



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17

Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini.....	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 4	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini.....	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26

Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 5	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini.....	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Patti	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 6	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini.....	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	35
Patti	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37

Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	44
Lotto 6	45
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	49
Lotto 6	49
Schema riassuntivo Procedura 3/2018	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.280,00	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	51
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	51
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	52
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	52
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 per la quota di 1/2	52

INCARICO

All'udienza del 21/11/2018, il sottoscritto Dott. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazzanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epapconafpec.it, Tel. 335 324571, veniva nominato C.T.U. e in data 26/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 (LOTTO 3)** - Magazzini-Laboratorio-Ufficio ubicati a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.527835, 10.621677)
- **Bene N° 2 (LOTTO 2)** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.527835, 10.621677)
- **Bene N° 3 (LOTTO 1)** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.527813, 10.622048)
- **Bene N° 4 (LOTTO 4)** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.524653, 10.601450)
- **Bene N° 5 (LOTTO 5)** - Fabbricato civile ubicato a Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 43.485428, 10.641835)
- **Bene N° 6 (LOTTO 6)** - Monolocale ubicato a Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T (Coord. Geografiche: 41.051627, 8.946275)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Magazzini - Laboratorio - Uffici - ubicati in Cascina Terme Lari - Via del Commercio Nord n. 2 , piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetria, visura catastale, provenienza ventennale e formalità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con via Del Commercio, prop. **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino 1	310,00 mq	325,00 mq	1,00	325,00 mq	3,80 m	T
Magazzino 2	135,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	3,55 m	T
Laboratorio	76,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,50 m	T
Uffici	76,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				640,00 mq		

La consistenza del piazzale comune è compresa nella consistenza dei fabbricati in quanto necessaria alla logistica dell'attività e delle destinazioni.

Si fa presente che piccola porzione del piazzale comune va assegnata al bene 2 da destinare a posti auto dell'appartamento, in quanto necessario ai sensi della normativa vigente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1997 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 352, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 4.810,80

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	352	5		D1				4810,8 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione delle difformità riscontrate per quanto riguarda la porzione del piano terra del magazzino principale a cui sono state accorpate porzioni di unità immobiliare destinate all'appartamento (lato est) posto al piano primo e non compreso nella procedura, di proprietà **** Omissis ****.

Il bene risulta catastalmente identificato nella Sezione B di Casciana Terme.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano totalmente occupati a seguito di contratto di affitto d'azienda.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare, composto di n. 3 fabbricati, risulta corredato da ampio piazzale comune, con unico accesso carrabile, nel quale sono dislocati tutti i servizi quali condotte e utenze ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle notizie ricevute l'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù, se non quelle per "destinazione del padre di famiglia" costituite al momento della costruzione del fabbricato condominiale. Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare, formato da tre fabbricati, risulta presumibilmente costruito con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Solo il piano terra del fabbricato principale, formato di due piani fuori terra, rientra in questa descrizione ed è costituito da un ampio locale magazzino con accesso diretto dal piazzale comune un wc e due celle frigo realizzate in aderenza al fabbricato: una con accesso dall'interno e l'altra con accesso dal resede; il secondo fabbricato, di due piani fuori terra, presenta al piano terra: due locali laboratorio, due locali spedizione, uno spogliatoio e due wc con anti wc, al piano primo, a cui si accede direttamente con scala esterna presenta: un disimpegno, tre locali ufficio, un ripostiglio, un wc con anti wc ed una terrazza; il terzo fabbricato, ad uso magazzino, consiste in un piccolo capannone sviluppato ad un solo piano fuori terra con accesso direttamente dal piazzale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso agli immobili, ai fini di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, risultavano affittati con contratto di AFFITTO D'AZIENDA con cui la società **** Omissis **** concedeva in affitto alla **** Omissis ****, l'azienda ed i locali per l'attività del commercio all'ingrosso alimentari; il contratto è stato stipulato in data 19-10-2017 e registrato a Pontedera in data 30-10-2017 al n 4212 serie 1T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1997 al 26/06/1997	**** Omissis ****	Titolo antecedente il ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/1997 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Regularizzazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	26/06/1997	18606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/05/2006	**** Omissis ****	Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Denaro	08/05/2006	21962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	23/05/2006	11873	6714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Da ispezione fatta sul bene in oggetto risulta solo la formalità di provenienza sopra citata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato principale, occupato solo al piano terra da magazzino, risulta essere stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Casciana Terme in data 05 novembre 1974, dopodiché è stato rilasciato Nulla Osta a Variante in data 11 dicembre 1975 ed in data 25 novembre 1976 è stato rilasciato certificato di agibilità.

Per quanto concerne il secondo fabbricato, destinato a laboratori ed uffici, è stato realizzato in forza di Concessione edilizia 31/97 del 03 novembre 1997 e successiva variante n° 1 del 27 novembre 1998 pratiche edilizia 3102 e 3270: sono state riscontrate alcune modifiche riguardanti le pareti interne divisorie al piano primo.

Per il terzo immobile non è stata reperita alcuna pratica edilizia pur essendo rappresentato nell'elaborato grafico individuato con il n° 2 nella pratica edilizia 3270 sopra citata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si fa presente che al magazzino principale risultano accorpate piccole porzioni di superficie destinate ad uffici facenti parte dell'appartamento posto al piano primo (lato nord) estraneo alla procedura. Copie degli atti edilizi sopra elencati sono trasmessi in allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene in oggetto fa parte, unitamente ad altre unità, di un complesso edilizio pertanto sussistono parti comuni quali copertura, resede esterno, servizi ecc.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetria e visura catastale, provenienza ventennale e formalità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina con via di Ceppato, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

La consistenza commerciale indicata risulta reperita dagli elaborati grafici e pertanto indicativa e non reale al fine della formazione del valore di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2004 al 26/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 288, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2 Superficie catastale 8 mq Rendita € 580,50 Piano T-1-2

Dal 26/04/2006 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 253,97 Piano T-1-2
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	288	6		A4	2	3,5	100 mq	253,97 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene risulta catastalmente identificato nella Sezione B di Casciana Terme.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del

Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Da informazioni reperite non risultano contratti di locazione in essere .

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, recentemente ristrutturata, si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il terratetto risulta essere inserito in un più grande corpo di fabbrica con a comune tutte le strutture del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle notizie ricevute l'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù, se non quelle per "destinazione del padre di famiglia" costituite al momento della costruzione del fabbricato condominiale. Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito in epoca remota ma recentemente ristrutturato, presenta una struttura portante in muratura misto di pietre e mattoni, solai in legno con tamponature in muratura. Si sviluppa su tre piani fuori terra: al piano terreno si trova un vano pranzo con angolo cottura, un bagno ed un ripostiglio, da detta zona parte una scala interna che collega il piano primo composto da un soggiorno e il piano secondo con una camera e bagno. L'abitazione ha ingresso indipendente con accesso direttamente da via di Ceppato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, ai fini di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava interamente occupato dal Sig.**** Omissis ****).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1998 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		in morte di **** Omissis ****.	23/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2004 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varrati	06/02/2004	18326	8313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.T. LIVORNO	13/02/2004		2647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. PISA	10/02/2004	532	
Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varrati	06/02/2007	20979	10282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 31/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Livorno il 10/02/2007

Reg. gen. 2905 - Reg. part. 618

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Varrati

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 20980

N° raccolta: 10283

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 06/06/2016

Reg. gen. 8907 - Reg. part. 1532

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.250,42

Spese: € 1.649,58

Interessi: € 5.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 16/12/2015

N° repertorio: 7344

N° raccolta: 15

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di istanza presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Casciana Terme Lari, per la ricerca delle Pratiche Edilizie relative ai nominativi storici dei proprietari, lo stesso informa della presenza nei propri archivi delle sole pratiche di seguito elencate:

- il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967; successivamente è stato oggetto della Denuncia Inizio Attività P.E.n.4051 del 10.12.2004 e successiva variante del 11-01-2007 per ristrutturazione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'unità abitativa in oggetto è stata reperita la DIA n. 4051B prot. 16239 del 15-12-2006 per ristrutturazione. Restano da verificare l'insieme delle misure interne ed esterne del fabbricato.

E' stata reperita Attestazione di Abitabilità prot. n.458 del 12-01-2007 che si trasmette in allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Valore di stima: € 152.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	2,50	%
Rischio assunto	2,50	%

Valore finale di stima: € 145.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1

Trattasi di una unità immobiliare composta da tre corpi di fabbrica: il fabbricato principale, solo per la porzione posta al piano terra, è destinato a magazzino; il secondo fabbricato, su due piani fuori terra, è destinato a laboratorio al piano terra e, al piano primo, ad uffici; il terzo fabbricato, ad un solo piano fuori terra, è adibito a magazzino. Tutti i fabbricati insistono su un ampio piazzale a cui si accede direttamente da via del Commercio nord 2 in località Casciana Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 5, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 320.000,00

Le superfici commerciali degli immobili oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali e quindi da considerarsi indicative.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (compreso estratti della banca dati OMI), il consulente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per immobili similari, sia quantificabile in €/mq. 500.

Infine, considerato che:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

si ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 6%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, in cifra tonda, ad € 300.000,00 (Euro trecentomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1	640,00 mq	500,00 €/mq	€ 320.000,00	100,00%	€ 320.000,00
Valore di stima:					€ 320.000,00

Valore di stima: € 320.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,00	%
Rischio assunto	3,00	%

Valore finale di stima: € 300.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2

Trattasi di un terratetto destinato a civile abitazione facente parte di un maggior corpo di fabbrica e precisamente: unità abitativa posta ai piani terra, primo e secondo, avente accesso direttamente da via di Ceppato in Frazione Parlascio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 6, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.400,00

Le superfici commerciali dell' immobile oggetto di stima sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali e quindi da considerarsi indicative.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (compreso estratti della banca dati OMI), il consulente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili sia quantificabile in €/mq. 1100.

Infine, considerato che:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

si ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 17,50%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, in cifra tonda, ad € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terratetto Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2	94,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 103.400,00	100,00%	€ 103.400,00
				Valore di stima:	€ 103.400,00

Valore di stima: € 103.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Rischio assunto	7,50	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3

Trattasi di fabbricato da terra a tetto destinato a civile abitazione, di quattro piani fuori terra, inserito nell'edificato del Centro Storico di Chianni, sito in via Marconi ai n.ri 40-42.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 192, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 193 sub.1 Valore di stima del bene: € 215.520,00

Le superfici commerciali dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali e quindi da considerarsi indicative.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (compreso estratti della banca dati OMI), il consulente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale per immobili simili, sia quantificabile in €/mq. 800.

Inoltre, considerato che:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale ad uso garage posto al piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 193, Sub. 15, Categoria C2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale risulta costruito a seguito della Licenza Edilizia n.1029 del 5/11/1974 con abitabilità del 27/12/1976; per la realizzazione di un ripostiglio interno al più vasto magazzino è stata rilasciata dal Comune di Casciana Terme la concessione edilizia n. 6 in data 29/1/1987; in difformità dalla citata concessione n. 6/1987 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 27 in data 26/9/1996, per "costruzione di parete interna nel locale al piano s.to con modifiche del prospetto posteriore interessato", ai sensi dell'art. 13 della citata legge n. 47/1985, rilasciata a nome di **** Omissis **** di cui alla Pr.Ed.n.3007 prot.n.3274 del 21/05/1996.

Prezzo base d'asta: € 20.280,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1

Trattasi di appartamento, con ingresso indipendente, posto al piano primo (lato sud) di un fabbricato inserito in un complesso immobiliare più ampio e destinato a magazzini e laboratori (lotto 3), sito in Casciana Terme Lari, via del Commercio nord n.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 3, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile di cui l'appartamento fa parte risulta essere stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Casciana Terme in data 05-11-1974 e successivo Nulla Osta in Variante del 11-12-1975; in data 25 novembre 1976 è stato rilasciato certificato di agibilità. In data 16-02-2004 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della terrazza al piano primo.

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1

Trattasi di una unità immobiliare composta da tre corpi di fabbrica: il fabbricato principale, solo per la porzione posta al piano terra, è destinato a magazzino; il secondo fabbricato, su due piani fuori terra, è destinato a laboratorio al piano terra e, al piano primo, ad uffici; il terzo fabbricato, ad un solo piano fuori terra, è adibito a magazzino. Tutti i fabbricati insistono su un ampio piazzale a cui si accede direttamente da via del Commercio nord 2 in località Casciana Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 5, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato principale, occupato solo al piano terra da magazzino,

risulta essere stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Casciana Terme in data 05 novembre 1974, dopodiché è stato rilasciato Nulla Osta a Variante in data 11 dicembre 1975 ed in data 25 novembre 1976 è stato rilasciato certificato di agibilità. Per quanto concerne il secondo fabbricato, destinato a laboratori ed uffici, è stato realizzato in forza di Concessione edilizia 31/97 del 03 novembre 1997 e successiva variante n° 1 del 27 novembre 1998 pratiche edilizia 3102 e 3270: sono state riscontrate alcune modifiche riguardanti le pareti interne divisorie al piano primo. Per il terzo immobile non è stata reperita alcuna pratica edilizia pur essendo rappresentato nell'elaborato grafico individuato con il n° 2 nella pratica edilizia 3270 sopra citata.

Prezzo base d'asta: € 300.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2

Trattasi di un terratetto destinato a civile abitazione facente parte di un maggior corpo di fabbrica e precisamente: unità abitativa posta ai piani terra, primo e secondo, avente accesso direttamente da via di Ceppato in Frazione Parlascio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Casciana Terme Lari, per la ricerca delle Pratiche Edilizie relative ai nominativi storici dei proprietari, lo stesso informa della presenza nei propri archivi delle sole pratiche di seguito elencate: - il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967; successivamente è stato oggetto della Denuncia Inizio Attività P.E.n.4051 del 10.12.2004 e successiva variante del 11-01-2007 per ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3

Trattasi di fabbricato da terra a tetto destinato a civile abitazione, di quattro piani fuori terra, inserito nell'edificato del Centro Storico di Chianni, sito in via Marconi ai n.ri 40-42. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 192, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 193 sub.1 Destinazione urbanistica: Il fabbricato, ubicato nel centro storico di Chianni, è stato edificato in epoca antecedente il 1/09/1967. Da verifica effettuata presso l'archivio Comunale non risulta presente alcuna pratica edilizia.

Prezzo base d'asta: € 140.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Monolocale ubicato a Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T

Trattasi di un monolocale con veranda destinato a civile abitazione, posto al piano terra di un complesso turistico residenziale sito in località Costa Paradiso in provincia di Sassari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 254, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La costruzione del complesso di cui l'unità fa parte è stata eseguita in virtù di Concessione Edilizia n.802 del 12/05/1978 e successiva Concessione in variante n.1507 del 17-12-1982, rilasciate dal comune di Trinità D'Agultu e Vignola e successivamente non sono intervenute modifiche rilevanti ai sensi dell'art. 46 DPR 380/2001. In data 4 agosto 1983 è stato rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola.

Prezzo base d'asta: € 25.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 3/2018



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.280,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 193, Sub. 15, Categoria C2	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in medio stato conservativo, con unico accesso costituito da porta in metallo basculante meccanizzata, finestre in ferro e vetro.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato condominiale ad uso garage posto al piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	169,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento, con ingresso indipendente, posto al piano primo (lato sud) di un fabbricato inserito in un complesso immobiliare più ampio e destinato a magazzini e laboratori (lotto 3), sito in Casciana Terme Lari, via del Commercio nord n.2.		
Vendita soggetta a IVA:			

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00



Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub.	Superficie	640,00 mq

	5, Categoria D1		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare composta da tre corpi di fabbrica: il fabbricato principale, solo per la porzione posta al piano terra, è destinato a magazzino; il secondo fabbricato, su due piani fuori terra, è destinato a laboratorio al piano terra e, al piano primo, ad uffici; il terzo fabbricato, ad un solo piano fuori terra, è adibito a magazzino. Tutti i fabbricati insistono su un ampio piazzale a cui si accede direttamente da via del Commercio nord 2 in località Casciana Terme.		
Vendita soggetta a IVA:			

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 4 - Terratetto			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	94,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, recentemente ristrutturata, si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un terratetto destinato a civile abitazione facente parte di un maggior corpo di fabbrica e precisamente: unità abitativa posta ai piani terra, primo e secondo, avente accesso direttamente da via di Ceppato in Frazione Parlascio.		
Vendita soggetta a IVA:			

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 192, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 193 sub.1	Superficie	269,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato conservativo in quanto disabitata da diversi anni.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato da terra a tetto destinato a civile abitazione, di quattro piani fuori terra, inserito nell'edificato del Centro Storico di Chianni, sito in via Marconi ai n.ri 40-42.		
Vendita soggetta a IVA:			

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00 PER LA QUOTA DI 1/2

Bene N° 6 - Monolocale	
Ubicazione:	Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 254, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	36,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un monolocale con veranda destinato a civile abitazione, posto al piano terra di un complesso turistico residenziale sito in località Costa Paradiso in provincia di Sassari.		
Vendita soggetta a IVA:			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it