

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione immobiliare promossa da

██

contro

██

(Procedura 157 / 13 R.E.I)

Il sottoscritto dott. Francesco Pardi, Agronomo nominato esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione con provvedimento del G.E. in data 2 Dicembre 2013, prestò giuramento.

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi sui beni pignorati e ha eseguito verifiche ed acquisito documenti presso pubblici uffici: Agenzia delle Entrate di Livorno, Comune di Casciana Terme - Lari, Agenzia delle Entrate Pisa oltre ad altre opportune indagini tecniche e di mercato.

I beni oggetto della presente valutazione costituiscono otto lotti distinti, di cui sei (dal n. 1 al n. 6) fanno parte di un unico complesso immobiliare formato da sei distinte unità abitative. I lotti 7 ed 8 sono beni posti in luoghi e con caratteristiche diverse.

1) Provveda a dare comunicazione 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 o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai

comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

Le comunicazioni sono state effettuate con lettere raccomandate A.R. spedite alla parte debitrice il 18 dicembre 2013 (all. " 1 ") e all'avvocato di parte creditrice, mediante pec, il 18 dicembre 2013 (all. " 1 bis ").

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 del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex 560 c.p.c.

Il primo sopralluogo utile sui beni è stato effettuato in data 30 dicembre 2013, il secondo è stato effettuato in data 9 gennaio 2014, gli altri in data 21 gennaio e 28 gennaio 2014.

3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

I beni sono giustamente intestati e rappresentati al nome del debitore al Catasto, sono così rappresentati:

Lotti 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° – Catasto Fabbricati e Terreni Comune di Casciana Terme (all. " 2 ")

Catasto Fabbricati

Foglio 12 particelle:

Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Mq	Rendita. €	
683	1	A/2	2	6 vani		652,29	
683	2	A/2	2	3,5 vani		380,50	
683	3	A/2	2	3,5 vani		380,50	
683	4	A/2	2	4 vani		434,86	
683	5	A/2	2	7 vani		761,00	
683	6	A/2	2	7,5 vani		815,36	
683	7	C/6	2	20 mq		46,48	
683	8	C/6	2	20 mq		46,48	
683	9	C/6	2	20 mq		46,48	
683	10	C/6	2	20 mq		46,48	
683	11	C/6	2	20 mq		46,48	
683	12	bene comune non censibile comune ai subb 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11					
683	13	bene comune non censibile comune ai subb 3,4					
683	14	bene comune non censibile comune ai subb 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11					
683	15	bene comune non censibile comune ai subb 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11					

Catasto Terreni

Foglio 12 particelle:

Part.	Qualità	cl	mq	R. d. €	R.a. €
261	semnativo	2	870	3,91	2,92
262	pascolo cesp	1	500	0,18	0,10
679	semn arbor	2	115	0,49	0,30
680	semn arbor	2	25	0,11	0,06
682	vigneto	2	487	3,32	2,89

7° Lotto – Catasto Fabbricati Comune di Casciana Terme

Foglio 13 particelle:

Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Mq	Rendita. €
109	1	A/4	2	5,5 vani		399,09
109	3	C/2	U	34 mq		179,11

Unito alle particelle 110 sub 1 e 262 sub 1

109 2 bene comune non censibile, comune alle particelle 109 sub 1, 3, unito alle particelle 262 sub 1 e 110 sub 1.

8° Lotto – Catasto Fabbricati Comune di Terricciola

Foglio 21 Particella:

Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Mq	Rendita. €
73	9	A/4	2	11,5 vani		626,59

Unito alla particella 668.

Dai certificati ipotecari (all “ 3 e 3 bis ”) e dalle visure storiche (all. “ 4 ”) si evince che :

Lotti: 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° : i beni sono pervenuti alla società

da potere di a

, giusta atto a rogito del notaio Cappellini Giulio Cesare di Pistoia in data 3 agosto 2006 repertorio n. 82576 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Livorno in data 9 agosto 2006 al n. 10704 particolare.

A i beni sono pervenuti mediante Testamento Olografo da potere di (all. “ 5 ”), verbale di pubblicazione di testamento olografo pubblicato con verbale del

notaio Cappellini Giulio Cesare di Pistoia del 7 luglio 2004 registrato a Pistoia il 18 luglio 2004 al n. 2258, ed unito in copia alla denuncia di successione registrata a Pontedera il 1 luglio 2005 al n 13 vol 1067 ed integrata da denuncia n 22 vol 1074 re a Pontedera il 27 ottobre 2005. Si precisa che dai certificati e dalle successive visure presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, non risulta trascritta la successione (all " 3 ").

8° Lotto: Al ventennio la [REDACTED] con sede in [REDACTED] era proprietaria del foglio 21 particella 73 subb 9 e 10;

In data 15 febbraio 2001, la [REDACTED] con sede in [REDACTED] vende alla società [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED], foglio 21 particella 73 subalterno 9, con atto del notaio Abbate Giuseppina repertorio n. 34703, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 3 febbraio 2001 al n. 1127 particolare.

In data 13 dicembre 2006 la società [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], vende alla società [REDACTED] con atto del notaio Vignoli Valerio in data 13 dicembre 2006 repertorio n. 49507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 10 gennaio 2007 al n. 363 particolare.

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.

Il verbale di pignoramento (all. " 4 bis ") identifica esattamente i beni che

corrispondono ai dati catastali ma non indica i subalterni che individuano le aree a comune classificate catastalmente "beni comuni non censibili" (all. " 6 "). Per la loro puntuale rappresentazione catastale vedasi il punto 3.

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.

1° complesso :

FABBRICATI :

Nel Comune di Casciana Terme, località Parlascio, in via della Figuretta, ne 56 compendio immobiliare composto da 6 unità abitative, 1 posto macchina esclusivo e da 5 garages, appartenenti alla stessa particella 683 del Foglio 12, diviso in subalterni, (all. " 6 ") :

La superficie urbanistica , coperta, totale è pari mq 527,71 per un volumetria complessiva di 1567,94 metri cubi. L'area del complesso è mq 1.1319,28

Il complesso, è circoscritto da muro di cinta e da recinzione in ferro.

TERRENI : compendio di terreni di mq 1.997 catastali confinanti con i fabbricati di cui sopra, con giacitura di leggera collina, con alcune piante di olivi, non coltivati. Si precisa che sulla particella 679 del foglio 12 è edificata una vecchia fornace in muratura di mattoni che non è stata mai accampionata. Di questo complesso fanno parte:

Lotto n. 1: unità abitativa, la prima a sinistra guardando l'intero complesso, con resede esclusivo parte del quale destinato a posto auto, e parte a verde. E' ubicata al piano terreno, vi si accede dalla via della Figuretta mediante

cancello che immette nella superficie a comune, carrabile (sub 12) , e quindi in sinistra mediante cancello privato che immette nella proprietà esclusiva. Al NCEU particella 683 sub 1, categoria A/2 , classe 2, 6 vani, rendita € 652,29.

Nonché al NCEU :

. quota di 1/6 indivisa sulle parti rappresentate dalla particella 683 subalterni 12 , 14 e 15 , corti, beni non censibili comuni ai subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11;

. quota di 1/6 indivisa sul terreno rappresentato al N C T al Foglio 12, particelle:

261, seminativo di 2°,superficie mq 870, R. D. € 3,91, R. A. € 2,92,

262, pascolo cespugliato di 1°, superficie mq 500, R. D. € 0,18, R. A. € 0,1

679, seminativo arborato di 2°, superficie mq 115, R.D. € 0,49, R. A. € 0,30

680, seminativo arborato di 2°, superficie mq 25, R. D. € 0,11, R. A. € 0,06

682, vigneto di 2°, superficie mq 487, R. D. € 3,32, R.D. € 2,89.

L'unità abitativa è composta da ingresso in cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni per una superficie lorda di mq 90,24, mentre il posto auto misura mq 56. È dotato di riscaldamento autonomo. Mai abitato, libero.

Confini : subalterno 2, via della Figuretta, subalterno 12, s.s.a

Lotto n. 2: unità abitativa con resede esclusivo, al piano terreno , la seconda a sinistra guardando il complesso e garage esclusivo. Rappresentata al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 683 sub 2, A/2, 3,5 vani, rendita € 380,50 con il garage a piano terreno rappresentato dalla particella 683 sub 10, C/6 di mq 20, rendita € 46,48.

Nonché al NCEU :

. quota di 1/6 indivisa sulle parti rappresentate dalla particella 683 subalterni 12 , 14 e 15 , corti, beni non censibili comuni ai subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11;

Al catasto terreni :

. quota di 1/6 indivisa sul terreno rappresentato al N C T al Foglio 12, particelle:

261, seminativo di 2°, superficie mq 870, R. D. € 3,91, R. A. € 2,92,

262, pascolo cespugliato di 1°, superficie mq 500, R. D. € 0,18, R. A. € 0,1

679, seminativo arborato di 2°, superficie mq 115, R.D. € 0,49, R. A. € 0,30

680, seminativo arborato di 2°, superficie mq 25, R. D. € 0,11, R. A. € 0,06

682, vigneto di 2°, superficie mq 487, R. D. € 3,32, R.D. € 2,89.

Vi si accede dalla via della Figuretta mediante cancello che immette nella superficie a comune, carrabile (sub 12), quindi in sinistra mediante cancello che immette nel resede esclusivo.

L'unità abitativa, libera da persone e mai abitata, è costituita da: cucina – soggiorno, camera , bagno , ripostiglio e loggiato esterno.

Misura mq 55,46 lordi, il garage mq 20,1.

Confini : sub 1 , sub 12, particella 471 (proprietà Pianeri).

Lotto n. 3 : unità abitativa, la seconda al piano primo, sul lato sinistro guardando il complesso, raggiungibile mediante rampa di scale a comune con il lotto 4 e garage esclusivo.

E' rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio 12 con la particella 683 sub 3, A/2, 3,5 vani, rendita € 380,50, con il garage a piano terreno rappresentato dalla particella 683 sub 8, C/6 di mq 20, rendita € 46,48,

Nonché al NCEU :

. quota di 1/6 indivisa sulle parti rappresentate dalla particella 683 subalterni 12 , 14 e 15 , corti, beni non censibili comuni ai subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11;

. quota di 1/2 indivisa, sulla particella 683 sub 13 (scala esterna e piano di arrivo a comune con il sub 4)

Al catasto terreni :

. quota di 1/6 indivisa sul terreno rappresentato al N C T al Foglio 12, particelle:

261, seminativo di 2°, superficie mq 870, R. D. € 3,91, R. A. € 2,92,

262, pascolo cespugliato di 1°, superficie mq 500, R. D. € 0,18, R. A. € 0,1

679, seminativo arborato di 2°, superficie mq 115, R.D. € 0,49, R. A. € 0,30

680, seminativo arborato di 2°, superficie mq 25, R. D. € 0,11, R. A. € 0,06

682, vigneto di 2°, superficie mq 487, R. D. € 3,32, R.D. € 2,89.

vi si accede dalla via della Figuretta mediante cancello che immette nella superficie a comune, carrabile (sub 12) , quindi in sinistra a mezzo di rampa di scala, comune al lotto 4.

L'unità abitativa, libera e mai abitata, è composta da: cucina – soggiorno, camera, bagno, ripostiglio ed una ampia terrazza esterna accessibile mediante pianerottolo esterno a comune con l'unità di cui al lotto 4. La superficie lorda dell'appartamento misura mq 55,46 lordi mentre la terrazza misura mq 28, il garage mq 20,1.

L'unità è dotata di riscaldamento autonomo.

Confini : subalterno 4, subalterno 6, s.s.a

Lotto n. 4 : unità abitativa, la prima al piano primo, sul lato sinistro del

complesso, raggiungibile mediante rampa di scale a comune con il lotto 3 e garage esclusivo.

E' rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio 12 con la particella 683 sub 4 , A/2, 4 vani , rendita € 434,86, con il garage a piano terreno rappresentato dalla particella 683 sub 9 , C/6 di mq 20, rendita € 46,48.

Nonché al NCEU :

. quota di 1/6 indivisa sulle parti rappresentate dalla particella 683 subalterni 12 , 14 e 15 , corti, beni non censibili comuni ai subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11;

. quota di 1/2 indivisa, sulla particella 683 sub 13 (scala esterna e piano di arrivo);

Al catasto terreni :

. quota di 1/6 indivisa sul terreno rappresentato al N C T al Foglio 12, particelle:

261, seminativo di 2°, superficie mq 870, R. D. € 3,91, R. A. € 2,92,

262, pascolo cespugliato di 1°, superficie mq 500, R. D. € 0,18, R. A. € 0,1

679, seminativo arborato di 2°, superficie mq 115, R.D. € 0,49, R. A. € 0,30

680, seminativo arborato di 2°, superficie mq 25, R. D. € 0,11, R. A. € 0,06

682, vigneto di 2°, superficie mq 487, R. D. € 3,32, R.D. € 2,89.

Vi si accede dalla via della Figuretta mediante cancello che immette nella superficie a comune, carrabile (sub 12).

L'unità abitativa, libera e mai abitata, è composta da: angolo cottura – cucina – soggiorno, 2 camere, disimpegno, bagno, loggiato coperto. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo, misura mq 73,32 lordi , mentre il loggiato misura mq 17, il garage mq 20,10.

Confini : subalterno 3, s.s.a.

Lotto n. 5 : unità abitativa con resede esclusivo, al piano terreno e primo, la seconda a destra guardando il complesso, è posta su un piano rialzato rispetto all'ingresso comune e garage esclusivo.

Al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 683 sub 5, categoria A/2 , classe 2, vani 7, rendita € 761,00, con il garage a piano terreno rappresentato al foglio 12 particella 683 subalterno 11, C/6, superficie mq 20, rendita € 46,48.

Nonché al NCEU :

. quota di 1/6 indivisa sulle parti rappresentate dalla particella 683 subalterni 12 , 14 e 15 , corti, beni non censibili comuni ai subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11;

Al catasto terreni :

. quota di 1/6 indivisa sul terreno rappresentato al N C T al Foglio 12, particelle:

261, seminativo di 2°, superficie mq 870, R. D. € 3,91, R. A. € 2,92,

262, pascolo cespugliato di 1°, superficie mq 500, R. D. € 0,18, R. A. € 0,1

679, seminativo arborato di 2°, superficie mq 115, R.D. € 0,49, R. A. € 0,30

680, seminativo arborato di 2°, superficie mq 25, R. D. € 0,11, R. A. € 0,06

682, vigneto di 2°, superficie mq 487, R. D. € 3,32, R.D. € 2,89.

Vi si accede dalla via della Figuretta mediante cancello che immette nella superficie a comune, carrabile(sub 12) e rampa di scale sul lato finale del complesso che immette nel resede esclusivo.

E' costituita, al piano terreno da: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e altro ripostiglio sotto la scala, scala che conduce al piano

superiore dove sono: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e loggia coperta.

Misura mq 96,32 lordi, il loggiati mq 20, il garage mq 20,10.

L'unità è dotata di riscaldamento autonomo. Mai abitato, libero.

Confini : subalterno 5, subalterno comune n 12, sub 3, s.s.a.

Lotto n. 6 : unità abitativa con resede esclusivo, al piano terreno e primo piano, la prima a destra guardando il complesso, è posta su un piano rialzato rispetto all'ingresso comune e garage esclusivo. Al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 683 sub 6, categoria A/2 , classe 2, vani 7,5 , rendita € 815,36, con il garage a piano terreno rappresentato al foglio 12 particella 683 subalterno 7, C/6, superficie mq 20, rendita € 46,48.

Nonché al NCEU :

. quota di 1/6 indivisa sulle parti rappresentate dalla particella 683 subalterni 12 , 14 e 15 , corti, beni non censibili comuni ai subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11;

Al catasto terreni :

. quota di 1/6 indivisa sul terreno rappresentato al N C T al Foglio 12, particelle:

261, seminativo di 2°, superficie mq 870, R. D. € 3,91, R. A. € 2,92,

262, pascolo cespugliato di 1°, superficie mq 500, R. D. € 0,18, R. A. € 0,1

679, seminativo arborato di 2°, superficie mq 115, R.D. € 0,49, R. A. € 0,30

680, seminativo arborato di 2°, superficie mq 25, R. D. € 0,11, R. A. € 0,06

682, vigneto di 2°, superficie mq 487, R. D. € 3,32, R.D. € 2,89.

Vi si accede dalla via della Figuretta mediante cancello che immette nella corte a comune carrabile.

E' costituita, al piano terreno: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, altro ripostiglio sotto la scala, loggiato esterno, scala che conduce al piano primo dove vi sono : due camere, bagno ed altro locale indicato come ripostiglio e loggiato.

L'unità è dotata di riscaldamento autonomo. Mai abitata, libera.

Misura mq 97,8 , il loggiato mq 20 , il garage mq 20.

Lotto n. 7: fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, località Parlascio, in via della Figuretta nc. 11 - 13, è costituito da una unità abitativa con locali pertinenziali staccati e posti nel resede adiacente e da un area con sovrastanti vecchia porcilaia e altro locale/magazzino allo stato di rudere.

E' identificato al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 13 particelle 109 sub 1 , piani S1 - T , categoria A / 4 , classe 2 , vani catastali 5,5 rendita € 399,09,

109 sub 2 resede non censibile comune alle particelle 109 sub 1, 109 sub 3, 262 sub 1 e 110 sub 1.

109 sub 3 , cat . C / 2 , classe U, 34 mq , rendita € 179,11, unito ai subb. 110 sub 1 e 262 sub 1.

Confini : via della Figuretta su due lati, [REDACTED], s.s.a.

L'immobile può essere suddiviso in due parti: un fabbricato di remota costruzione a due piani, terreno e primo ed un seminterrato, posto ai due lati della via della Figuretta nel centro storico della frazione di Parlascio del Comune di Casciana Terme. E' stato oggetto di completa ristrutturazione con rifacimento del tetto, consolidamento strutturale e rifiniture al grezzo.

L'altra parte dell'immobile, divisa dalla precedente da corte di proprietà

esclusiva, è costituito dal terreno con sovrastante vecchia porcilaia ed altro magazzino allo stato di rudere.

Provenienza: i beni di cui ai precedenti lotti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 sono pervenuti alla società eseguita con atto di compravendita notaio Cappellini Giulio Cesare di Pistoia del 3 agosto 2006, repertorio n. 82576 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 9 agosto 2006 al n. 10704 particolare.

Lotto n 8 : in Comune di Terricciola, frazione Morrone, compreso fra le vie dei Lecci e via Baldi, fabbricato posto su tre piani fuori terra oltre ad un locale seminterrato, con annesso resede di pertinenza esclusiva adibito a giardino, il tutto delimitato da muro di cinta, con ingressi da via Baldi e da vicolo della Piazza, descritto al catasto fabbricati del Comune di Terricciola al Foglio 21 particella 73 sub 9 , categoria A / 4 , classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita € 626,59, unito al mappale 668 (resede esclusivo).

Trattasi di fabbricato di notevole cubatura, di remota costruzione, oggetto di radicale trasformazione e ristrutturazione a seguito di progetto presentato per la realizzazione di n 4 unità abitative con relativo frazionamento .

Provenienza: atto di compravendita notaio Vignoli Valerio in data 13 dicembre 2006 repertorio n. 49507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 10 gennaio 2007 al n. 363 particolare dalla società ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXXXXXXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~

Confini : vicolo della Piazza, via Baldi, via dei Lecci, s.s.a.

6) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'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 delle 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 riguarda il lotto n. 7 è presente una servitù a favore di terzi nella corte a tergo del fabbricato rappresentata al foglio 13 particella 109 sub 2, derivante da atto pubblico di compravendita notaio Cappellini Giulio Cesare di Pistoia del 3 agosto 2006, repertorio n. 82576 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 9 agosto 2006 al n. 10704 particolare.

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;

Domanda Giudiziale n. 5167 particolare in data 19 maggio 2008, a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED]

- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:

non risultano

- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

non sono presenti.

- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).*

8) *Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento 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.*

Dai certificati Ipotecari (all. " 3 e 3bis "):

- Iscrizione n. 562 particolare, del 7 febbraio 2007 in dipendenza di ipoteca volontaria a favore della "Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa a responsabilità limitata" (domicilio eletto : Livorno, via Fulgidi numero civico 9, presso la locale agenzia) per la somma di Euro 900.000,00 di cui Euro 450.000,00 di capitale, contro [REDACTED]

- Iscrizione n. 4540 particolare, del 2 settembre 2009 in dipendenza di ipoteca volontaria a favore della "Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa a responsabilità limitata" (domicilio eletto : Livorno, via Fulgidi numero civico 9, presso la locale agenzia) per la somma di Euro 900.000,00 di cui Euro 450.000,00 di capitale, contro [REDACTED]

- Con annotazione presentata il 6 maggio 2009, al n. 1587 particolare, viene registrata la restrizione dei beni: foglio 12 particella 261, 262, 263, 398.

- Iscrizione n. 2036 particolare, del 21 maggio 2008 in dipendenza di ipoteca volontaria a favore della "Banca Monte dei paschi di Siena s.p.a." per la somma di Euro 2.000.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 di capitale, contro [REDACTED]

Detta iscrizione è stata annotata ai numeri:

- 2908 particolare il 16 settembre 2008 per erogazione parziale,
- 4177 particolare del 23 dicembre 2008 per erogazione parziale,
- 2408 particolare il 10 luglio 2009 per erogazione parziale,
- 3858 particolare del 12 novembre 2009 per erogazione parziale,
- 144 particolare del 13 gennaio 2010 per erogazione parziale.
- Registro particolare 3167, del 10 aprile 2013, atto esecutivo, PIGNORAMENTO, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del 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.

Non sono presenti opere abusive.

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

I beni di cui ai lotti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 sono stati autorizzati con permesso di costruire n. 06/2207 successivamente è stata autorizzata una variante in corso d'opera con contestuale rinnovo dell'originario permesso di cui sopra, n.13 del 30 novembre 2010. Con pratiche edilizie 4479 e 4479V (all. " 7 ").

Le unità abitative sono state attestate di abitabilità ai sensi dell' articolo 86 della L.R. 1/2005 con dichiarazione asseverata dell'architetto Franco Panicucci presentata al Comune di Casciana Terme in data 30 dicembre 2011 (all. " 8 "). Non si sono rilevate difformità dai progetti e pertanto non ci sono opere da sanare.

Lotto 7 L'immobile è stato ristrutturato con intervento di manutenzione straordinaria autorizzato dal comune di Cascina Terme con pratica edilizia 4524/2007 (all. " 9 ").

Successivamente la proprietà ha presentato una pratica edilizia per la realizzazione di due unità abitative con richiesta di parere preventivo (all. " 10 ") al Comune di Casciana Terme, ai sensi della L R 1 / 2005 , art 79 trattandosi di edificio avente particolari motivi di carattere storico, culturale ed architettonico, propedeutica per la presentazione di una SCIA con la quale la proprietà chiedeva la suddivisione dell'edificio principale in due distinte unità abitative. A seguito di ciò, avuto il visto di approvazione della Soprintendenza di Pisa, il Comune di Casciana Terme ha rilasciato l' Autorizzazione Paesaggistica N. 02 del 19 gennaio 2011 (all. " 10 bis "). La proprietà aveva incaricato il progettista di predisporre la SCIA per ottenere l'autorizzazione, è stato fatto dallo stesso tutto il lavoro necessario, ma non è stata presentata al Comune la pratica per la realizzazione di due unità abitative, una al PT e seminterrato, l'altra al PI. Così è stato interrotto l'iter della concessione, avendo peraltro già ottenuto il parere positivo dalla Soprintendenza di Pisa. E' possibile continuare l'iter per ottenere quanto richiesto .

Lotto 8: l'immobile è stato ristrutturato con intervento di manutenzione

straordinaria rilasciata dal comune di Terricciola con pratica edilizia 1162, n. 1149 del 2007 (all. “ 11 ”). Con la pratica edilizia veniva chiesto di ristrutturare il fabbricato e frazionarlo in 4 unità abitative. Attualmente i lavori di ristrutturazione sono stati interrotti.

Non esistono pertanto difformità da sanare ai sensi della 47/85.

11) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile 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.

VALUTAZIONE

Considerazioni generali relative ai lotti 1,2,3,4,5,6.

Il complesso immobiliare (all. “ 12 ”) è di recente costruzione, ben costruito e rifinito, tutte le unità abitative sono conformi alle normative urbanistiche , in regola con la certificazione energetica. Ogni unità dispone o di un posto macchina esclusivo (lotto 1) o di un garage chiuso (gli altri lotti). Nella proposta di vendita che segue ai lotti è stata assegnata la quota indivisa di 1/6 sulle parti condominiali a comune che sono rappresentate dall'accesso, unico, dalla via della Figuretta, dalla quota di proprietà di 1/2 indiviso sulle scale di accesso ai lotti 3 e 4 posti al livello superiore, della quota indivisa di 1/6 sui terreni adiacenti il lotto , che costituiscono un unico

lotto di complessivi mq 1.997 , che possono rappresentare valide possibilità di coltivazione ad orto familiare o aree a verde a disposizione delle singole proprietà essendo adiacenti alle stesse di cui ne costituiscono la naturale continuazione. Si è inteso con ciò aumentare il grado di commerciabilità dei lotti stessi.

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetico-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione.

I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "Quotazioni Agenzia del Territorio", rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.

Stima della Piena Proprietà

Lotto 1	mq	€/mq	
Abitazione	90	1900	€ 171.000,00
Posto auto	56	a corpo	€ 1.000,00
Resede	esclusivo		€ 10.000,00
Terreni quota di 1/6			€ 2.000,00
			€ 184.000,00
Lotto 2	mq	€/mq	
Abitazione	56	1900	€ 106.400,00
Garage	20	a corpo	€ 20.000,00
Resede	esclusivo		€ 11.000,00
Terreni quota di 1/6			€ 2.000,00

			<u>arrotondato</u>	€ 139.400,00
			€	139.000,00
Lotto 3	mq	€/mq		
Abitazione	55	1600	€	88.000,00
Garage	20	a corpo	€	20.000,00
Terrazza	28		€	1.000,00
Terreni quota di 1/6			€	2.000,00
			€	111.000,00

Lotto 4	mq	€/mq		
Abitazione	73	1600	€	116.800,00
Garage	20	a corpo	€	20.000,00
Terreni quota di 1/6			€	2.000,00
			€	138.800,00
			<u>arrotondato</u>	€ 138.000,00

Lotto 5	mq	€/mq		
Abitazione	96	1900	€	182.400,00
Garage	20	a corpo	€	22.000,00
Resede	esclusivo		€	8.000,00
Terreni quota di 1/6			€	2.000,00
			€	214.400,00
			<u>arrotondato</u>	€ 214.000,00

Lotto 6	mq	€/mq		
Abitazione	97	1900	€	184.300,00
Garage	20	a corpo	€	22.000,00
Resede	esclusivo		€	12.000,00
Terreni quota di 1/6			€	2.000,00
			€	220.300,00
			<u>arrotondato</u>	€ 220.000,00

Lotto 7 : L'immobile è stato ristrutturato con intervento di manutenzione straordinaria al momento i lavori sono interrotti ed è stato ristrutturato completamente il tetto dell'unità abitativa, sono stati fatti i solai e le opere strutturali con rifiniture al grezzo (allegato fotografico).

La valutazione viene fatta in funzione di quanto sopra descritto.

Terreno con possibilità edificatoria mq 200 x 100 €/mq = € 20.000,00

Fabbricato a due piani a corpo, ristrutturato al grezzo € 50.000,00

TOTALE € **70.000,00**

Lotto 8 : Fabbricato su tre piani fuori terra oltre ad un locale seminterrato, con annesso resede di pertinenza esclusiva adibito a giardino, il tutto delimitato da muro di cinta, con ingressi da via Baldi e da vicolo della Piazza, con resede esclusivo (all. " 13 ").

Trattasi di fabbricato di notevole cubatura, di remota costruzione, oggetto di radicale trasformazione e ristrutturazione a seguito di progetto presentato per la realizzazione di n 4 unità abitative con relativo frazionamento . Al momento sono stati realizzati i seguenti lavori :

rifacimento completo del tetto, ristrutturazione e consolidamento dell'interno, al grezzo , senza rifiniture, rifacimento completo della facciata.

Tenuto conto dello stato dei lavori , viste le caratteristiche e la bella architettura del fabbricato stesso si ritiene di valutare a mq, al lordo delle mura e dei tramezzi

Locali al piano seminterrato	mq 27	x € 500	= € 13.500,00
Piano terreno	mq 138	x € 1000	= € 138.000,00
Piano primo	mq 126	x € 1000	= € 126.000,00
Sottotetto	mq 126	x € 1000	= € 126.000,00
Totale			€ 403.500,00
Arrotondato a			€ 400.000,00

12/a) Provveda inoltre ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto

I beni sono giustamente accampionati.

12/b) Provveda inoltre a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE

Non sono necessari frazionamenti.

12/c) Provveda inoltre a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato

Tutti i beni sono intestati alla parte debitrice, occorre comunque procedere alla trascrizione della successione di cui al precedente punto 3 (all. " 3 ").

12/d) Provveda inoltre ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte

Non occorre integrare le documentazioni catastale ed ipotecaria .

12/e) Provveda inoltre ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni

La documentazione fotografica è stata predisposta (all. " 14 "). Quanto agli elaborati grafici si ritengono sufficienti l'estratto di mappa dei terreni (all. " 15, 16, 17 ") e le planimetrie di ogni singola unità immobiliare (all. " 14 ").

18, 19, 20 ”).

12/f) Provveda inoltre 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 e al numero di interno)

La scheda contenente la descrizione dei beni pignorati viene depositata in allegato alla presente perizia, per quanto concerne la descrizione del bene (all. “ 21 ”).

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

Con la perizia viene depositato un compact disc contenente il file della perizia stessa, la descrizione sintetica degli immobili, le foto, gli estratti della mappa catastale e le planimetrie dei fabbricati (all. “ 22 ”).

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

Codice fiscale : [REDACTED] Numero REA [REDACTED] (all. “ 23 ”)

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

15) Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, 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 modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Lotto 1 : l'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e gas, con alimentazione a gas anche dell'impianto di riscaldamento (all. " 24 e 24 bis "), è dotato di certificazione energetica (all. " 25 ").

Lotto 2 : l'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e gas, con alimentazione a gas anche dell'impianto di riscaldamento (all. " 24 e 24 bis "), è dotato di certificazione energetica (all. " 26 ").

Lotto 3 : l'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e gas, con alimentazione a gas anche dell'impianto di riscaldamento (all. " 24 e 24 bis "), è dotato di certificazione energetica (all. " 27 ").

Lotto 4 : l'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e gas, con alimentazione a gas anche dell'impianto di riscaldamento (all. " 24 e 24 bis "), è dotato di certificazione energetica (all. " 28 ").

Lotto 5 : l'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e gas, con alimentazione a gas anche dell'impianto di riscaldamento (all. " 24 e 24 bis "), è dotato di certificazione energetica (all. " 29 ").

Lotto 6 : l'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e gas, con alimentazione a gas anche dell'impianto di riscaldamento (all. " 24 e 24 bis "), è dotato di certificazione energetica (all. " 30 ").

Lotto 7 : trattasi di unità abitativa in fase di ristrutturazione, attualmente interrotta.

Lotto 8 : trattasi di unità abitativa in fase di ristrutturazione, attualmente interrotta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

San Giuliano Terme, 30 Gennaio 2014

f.to Dott. Agr. Francesco Pardi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it