

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sainati Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** **Omissis** ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto n. Unico.....	4
Elenco allegati.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo.....	19



In data 16/05/2024, il sottoscritto Arch. Sainati Fabrizio, con studio in Via Santa Cecilia, 28 - 56127 - Pisa (PI), email architetto.sainati@gmail.com, PEC fabrizio.sainati@archiworldpec.it, Tel. 050 541946, Fax 050 541946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 67/9 - fraz. Selvatelle, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 75 - fraz. Selvatelle, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Unità immobiliare per civile abitazione sita nella frazione di Selvatelle, in una porzione di territorio comprendente ampie aree a verde e/o coltivate. L'abitazione si trova al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale di due piani fuori terra oltre a piano interrato comprendente i posti auto. Un vialetto pedonale a comune collega la via Aldo Moro con la scala, anch'essa a comune, che dà accesso all'appartamento; esso è composto da soggiorno-pranzo con balcone, cucina, disimpegno, due camere e bagno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Box comprendente due posti auto avente accesso dalla via Aldo Moro mediante rampa inclinata a comune (sub. 33) comprendente anche l'area di manovra antistante il garage, che è suddiviso da essa mediante infisso metallico.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 67/9 - fraz. Selvabelle, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 75 - fraz. Selvabelle, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare è stata acquistata da **** in regime di comunione dei beni con ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Proprietà [redacted] (sub. 10); bene comune non censibile (sub. 34); area sovrastante proprietà [redacted] (sub. 1) su tre lati s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Proprietà [redacted] sub. 16); bene comune non censibile (sub. 33) su tre lati s.s.a.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				79,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	681	9		A2	2	5 vani	81 mq	408 €	1	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale non risulta la piccola spalletta a fianco della porta di collegamento tra soggiorno e cucina. Tale difformità è da considerarsi di minima rilevanza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	681	15		C6	1	24 mq	26 mq	61,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale non sono raffigurate le due spallette ai lati della porta d'accesso carrabile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di conservazione, comunque pienamente compatibili con la sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

E' da riferirsi all'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, individuate con il sub. 33 della particella 681, oltre a quelle determinate dall'art. 1117 c.c. e derivanti dal regolamento di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Non rilevati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Non rilevati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Fondazioni: non rilevabili
Esposizione: nord-est; nord-ovest; sud-ovest
Altezza interna utile: m. 2,70
Str. verticali: travi e pilastri in cemento armato
Solai: secondo quanto risulta dalla relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire, in laterizio armato con soletta in calcestruzzo e rete elettrosaldata
Copertura: a falde in laterizio
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: divisori interni in laterizio intonacato; pareti esterne in blocchi di laterizio rivestite con cappotto termico
Pavimentazione interna: ceramica
Infissi esterni: ante al battente in legno con vetri-camera; infissi interni: porte in legno tamburato
Scale a comune rivestite in pietra
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico e tv sottotraccia a 220 V, impianto termico con caldaia autonoma e termosifoni in alluminio, impianto idrico-sanitario, impianto fognario
Posto auto: vedi bene n. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Fondazioni: non rilevabili
Altezza interna utile: m. 2,40
Str. verticali: travi e pilastri in cemento armato
Solai: secondo quanto risulta dalla relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire, in laterizio armato con soletta in calcestruzzo e rete elettrosaldata
Copertura: a falde in laterizio
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: bozze verniciate
Pavimentazione interna: cemento
Infissi esterni: infisso metallico avvolgibile in senso orizzontale e basculante
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico a 220 V in canalizzazione esterna

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 31/05/2027

Canone mensile: € 400,00

Il contratto di locazione è soggetto all'applicazione della cedolare secca. L'art. 7 del contratto stesso prevede che, in caso di vendita dell'immobile, il conduttore dovrà rilasciarlo entro sei mesi dall'avviso formale dell'atto notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il garage non rientra tra gli immobili concessi in locazione; esso contiene attualmente al suo interno materiali e oggetti di proprietà degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1984 al 10/04/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/06/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio prov.le di Livorno - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare	03/11/1984	10569	7629
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1984	18	613		
Dal 10/04/2004 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		10/04/2004		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio prov.le di Livorno - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare	15/12/2004	23666
				12899
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 19/06/2007 al 18/11/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Giulio Dell'Antico in Pontedera	19/06/2007	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio prov.le di Livorno - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare	27/06/2007	14626
				7161
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 18/11/2009 al 03/12/2009	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Sabrina Casarosa in San Miniato	18/11/2009	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio prov.le di Livorno - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare	30/11/2009	20410
				11727
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
	**** Omissis ****	Atto di compravendita		



Dal 03/12/2009 al 20/02/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabrina Casarosa in San Miniato	03/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio prov.le di Livorno - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare	04/12/2009	20821	12016
		Registrazione			
Dal 20/02/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Nasoni in Latina	20/02/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio prov.le di Livorno - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare	08/03/2012	3293	2401		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Le denunce di successione del 1984 e del 2004 si riferiscono ad una particella di terreno (NCT Terricciola: foglio 9 part. 33) su cui negli anni successivi è stato realizzato il complesso comprendente l'unità immobiliare in esame.

Con atto del 30/05/2007 ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa in San Miniato, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 18/06/2007 al n.13782 r.g e 6729 r.p. i Sigg.ri *** hanno accettato tacitamente l'eredità di ****, deceduta il 04/06/1984.

Inoltre, con atto del 19/06/2007 ai rogiti del Notaio Giulio Dell'Antico in Pontedera, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 27/06/2007 al n.14627 r.g e 7162 r.p. gli stessi Sigg.ri **** hanno

accettato tacitamente l'eredità di *****, deceduto il 10/04/2004.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Livorno il 22/10/2007
Reg. gen. 22894 - Reg. part. 6878
Quota: 1/1
Importo: € 2.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.350.000,00
Spese: € 1.350.000,00
Rogante: Notaio Giulio Dell'Antico in Pontedera
Data: 19/10/2007
Note: L'ipoteca veniva concessa su un appezzamento di terreno edificabile di mq 1.486 rappresentato al C.T. del Comune di Terricciola al foglio 9, part. 644 (ex 626/b) che la parte mutuataria aveva acquistato con atto del 19/06/2007 ai rogiti del Notaio Dell'Antico in Pontedera.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Livorno il 03/06/2019
Reg. gen. 8970 - Reg. part. 1618
Quota: 1/2
Importo: € 150.641,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.320,51
Data: 31/05/2019
N° repertorio: 1472/8719

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 19/02/2024
Reg. gen. 2718 - Reg. part. 1967



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Livorno il 04/05/2009

Reg. gen. 7400 - Reg. part. 1571

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con il frazionamento in quota di cui alla presente annotazione l'ipoteca precedentemente concessa veniva proporzionalmente ripartita tra i singoli lotti costituenti il complesso immobiliare; l'unità negoziale (Lotto n. 4) comprendente il compendio immobiliare in esame (abitazione + garage) risultava soggetto ad un'ipoteca di € 110.000 di cui € 55.000 per capitale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Il vigente Piano Operativo classifica l'area su cui sorge l'edificio comprendente l'unità in esame come "Tessuto di recente formazione a prevalente carattere residenziale".
Gli interventi resi possibili dallo strumento urbanistico sono quelli di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Permesso di costruire n. 67 del 20/11/2007 (pratica edilizia n. 1557)

Variante prot. 5408 del 09/12/2008



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In data 13/02/2012 è stato redatto un attestato di certificazione energetica che classificava l'unità immobiliare in esame in classe E.

Avendo l'attestazione valore decennale, essa è da ritenersi ad oggi non più valida.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti né all'interno delle pratiche edilizie né presso l'immobile in esame. Nell'atto di acquisto del 2012 si dava peraltro atto dell'avvenuta consegna della relativa documentazione alla parte acquirente.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto risultante negli elaborati di cui alla variante 5408/2008 ad eccezione di una piccola spalletta nella parete divisoria tra soggiorno e cucina che può essere considerato, a giudizio del sottoscritto, mero errore grafico. In caso contrario, ai fini della sua regolarizzazione può essere presentata una CILA tardiva che includa anche altre analoghe, modeste difformità riscontrate nel garage (bene n. 2). La sanzione complessiva riferita ad una simile pratica edilizia è di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

La parete di accesso al garage è provvista di infisso in metallo delimitato lateralmente da due spallette in muratura non risultanti negli elaborati grafici di cui alla variante 5408/2008. Esse potranno essere regolarizzate all'interno della stessa pratica edilizia riferita all'abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 67/9 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 620,39

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come dichiarato dall'Amministratore del condominio di cui l'unità immobiliare fa parte, l'importo di € 620,39 si riferisce a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni; in particolare € 175,38 si riferiscono all'anno 2022 e € 445,01 al 2023.

Le somme sopra indicate si riferiscono all'intera proprietà degli esecutati (abitazione + garage).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA ALDO MORO, 75 - FRAZ. SELVATELLE, PIANO S1

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 67/9 - fraz. Selvatelle, piano 1
Unità immobiliare per civile abitazione sita nella frazione di Selvatelle, in una porzione di territorio comprendente ampie aree a verde e/o coltivate. L'abitazione si trova al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale di due piani fuori terra oltre a piano interrato comprendente i posti auto. Un vialetto pedonale a comune collega la via Aldo Moro con la scala, anch'essa a comune, che dà accesso all'appartamento; esso è composto da soggiorno-pranzo con balcone, cucina, disimpegno, due camere e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 681, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.165,00
Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 1.000,00 e di apportare le seguenti riduzioni:
assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%
oneri di regolarizzazione urbanistica: 1%
stato d'uso e manutenzione: 2%
stato di possesso: 9%
spese condominiali insolute: 1%

Si ottiene in tal modo un valore unitario di €/mq 820,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 75 - fraz. Selvatelle, piano S1 Box comprendente due posti auto avente accesso dalla via Aldo Moro mediante rampa inclinata a comune (sub. 33) comprendente anche l'area di manovra antistante il garage, che è suddiviso da essa mediante infisso metallico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 681, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.665,00

Si ritiene di poter considerare un valore base dell'unità immobiliare pari a €/mq 420,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%

oneri di regolarizzazione urbanistica: 1%

stato d'uso e manutenzione: nessuna correzione

stato di possesso: nessuna correzione

spese condominiali insolute: nessuna correzione

Si ottiene in tal modo un valore unitario di €/mq 395,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 67/9 - fraz. Selvatelle, piano 1	79,25 mq	820,00 €/mq	€ 64.165,00	100,00%	€ 64.165,00
Bene N° 2 - Garage Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 75 - fraz. Selvatelle, piano S1	27,00 mq	395,00 €/mq	€ 10.665,00	100,00%	€ 10.665,00
Valore di stima:					€ 74.830,00

Arrotondati in conto tondo a € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 06/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sainati Fabrizio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 14 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piano Operativo Comunale - estratto N.T.A.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 67/9 - fraz. Selvatelle, piano 1
Unità immobiliare per civile abitazione sita nella frazione di Selvatelle, in una porzione di territorio comprendente ampie aree a verde e/o coltivate. L'abitazione si trova al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale di due piani fuori terra oltre a piano interrato comprendente i posti auto. Un vialetto pedonale a comune collega la via Aldo Moro con la scala, anch'essa a comune, che dà accesso all'appartamento; esso è composto da soggiorno-pranzo con balcone, cucina, disimpegno, due camere e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 681, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Operativo classifica l'area su cui sorge l'edificio comprendente l'unità in esame come "Tessuto di recente formazione a prevalente carattere residenziale". Gli interventi resi possibili dallo strumento urbanistico sono quelli di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 75 - fraz. Selvatelle, piano S1
Box comprendente due posti auto avente accesso dalla via Aldo Moro mediante rampa inclinata a comune (sub. 33) comprendente anche l'area di manovra antistante il garage, che è suddiviso da essa mediante infisso metallico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 681, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il bene n. 1



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 67/9 - fraz. Selvatelle, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 681, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	79,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione sita nella frazione di Selvatelle, in una porzione di territorio comprendente ampie aree a verde e/o coltivate. L'abitazione si trova al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale di due piani fuori terra oltre a piano interrato comprendente i posti auto. Un vialetto pedonale a comune collega la via Aldo Moro con la scala, anch'essa a comune, che dà accesso all'appartamento; esso è composto da soggiorno-pranzo con balcone, cucina, disimpegno, due camere e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via Aldo Moro, 75 - fraz. Selvatelle, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 681, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di conservazione, comunque pienamente compatibili con la sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	Box comprendente due posti auto avente accesso dalla via Aldo Moro mediante rampa inclinata a comune (sub. 33) comprendente anche l'area di manovra antistante il garage, che è suddiviso da essa mediante infisso metallico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

