

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nieri Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	4
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	5
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	6
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	8
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	10
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	10
Precisazioni.....	11

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	11
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	11
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	12
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	13
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T.....	19
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21

All'udienza del 23/11/2020, il sottoscritto Ing. Nieri Ilaria, con studio in Via del Teatro, 23 - 56028 - San Miniato (PI), email ilaria.nieri@gmail.com, PEC ilaria.nieri@ingpec.eu, Tel. 0571401140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente in data 30 Giugno 2022 venivo incaricato all'integrazione della perizia già depositata, provvedendo alla stima del compendio immobiliare della procedura riunita n° 165/2021.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

Piena proprietà di porzione di fabbricato artigianale posto al solo piano terra, sito a Lajatico frazione San Giovanni Valdera via A. De Gasperi nn° 36-38, accessibile direttamente da detta via a mezzo di resede esclusivo avente due accessi carrabili.

Lo stesso è composto da ingresso, due uffici, antibagno con w.c., ampio laboratorio, spogliatoio con w.c. e doccia, ripostiglio e antibagno con tre w.c. oltre a centrale termica accessibile esternamente.

L'edificio è corredato di ampio resede esclusivo su tre lati a uso piazzale di mq 1.650,00 circa.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

Quota di 1/2 di proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato artigianale, comunicante con porzione dello stesso, al solo piano terra nella parte centrale dell'edificio, sito a Lajatico frazione San Giovanni Valdera via A. De Gasperi n° 36, accessibile direttamente da detta via a mezzo di cancellino pedonale e resede a comune con altra unità immobiliare di cui al bene n° 3 e rappresentato dalla p.lla 174 sub.1.

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e bagno.

L'unità immobiliare è comunicante con il bene n° 3.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

Quota di 1/2 di proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà di porzione di fabbricato artigianale posto al solo piano terra, sito a Lajatico frazione San Giovanni Valdera via A. De Gasperi nn° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, accessibile direttamente da detta via a mezzo di resede a comune con l'unità immobiliare di cui al bene n° 2, rappresentato dalla p.lla 174 sub.1.

Lo stesso è composto da tre ampi locali a uso laboratorio, ufficio, tre spogliatoi con servizi igienici, mensa e magazzino.

L'unità immobiliare è comunicante con il bene n° 2.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

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

Sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

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

Sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

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

Sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si precisa che nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **** Omissis **** risulta erroneamente proprietario per l'intero.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si precisa che nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **** Omissis **** risulta erroneamente proprietario per l'intero.

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

**** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

**** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

**** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato artigianale	266,25 mq	314,85 mq	1,00	314,85 mq	3,61 m	T
Resede esclusivo	1650,00 mq	1650,00 mq	0,10	165,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				479,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				479,85 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,80 mq	84,55 mq	1,00	84,55 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato artigianale	226,20 mq	257,25 mq	1,00	257,25 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				257,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1999 al 24/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 143, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 257,00 mq Superficie catastale 463,00 mq Rendita € 716,74 Piano T Graffato alla p.lla 173
Dal 24/05/2011 al 22/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 143, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 257,00 mq Superficie catastale 463,00 mq Rendita € 716,74 Piano T Graffato alla p.lla 173

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1986 al 20/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 143, Sub. 3

		Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 5,5 Superficie catastale 91,00 mq Rendita € 372,11 Piano T
Dal 20/07/2014 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 143, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 5,5 Superficie catastale 91,00 mq Rendita € 372,11 Piano T

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure, precisando però che risultano errate le intestazioni e le relative quote di possesso (Allegato n° 2).

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1986 al 20/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 143, Sub. 4 Categoria C3 Cl.1 Superficie catastale 299,00 mq Rendita € 833,87 Piano T Graffato alla p.lla 174 sub.2
Dal 20/07/2014 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 143, Sub. 4 Categoria C3 Cl.1 Superficie catastale 299,00 mq Rendita € 833,87 Piano T Graffato alla p.lla 174 sub.2

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure, precisando però che risultano errate le intestazioni e le relative quote di possesso (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	143	1		C3	1	257,00 mq	463,00 mq	716,74 €	T	con la p.lla 173

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'edificio non corrisponde allo stato di fatto in quanto è stata demolita una parete interna per ampliare la zona laboratorio ed è stata realizzata una finestra tra l'ufficio e il laboratorio, opere che non ne modificano la consistenza dell'immobile ma che al momento di un'eventuale vendita comportano la redazione di una nuova planimetria catastale (Allegato n° 4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	143	3		A4	2	vani 5,5		372,11 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato di fatto in quanto è stata aperta una porta di comunicazione tra la cucina e il bene n° 3 nonché è stato demolito l'ingresso nel soggiorno, opere che non ne modificano la consistenza ma al momento di un'eventuale vendita sarà opportuno procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale (Allegato n° 4).

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	143	4		C3	1		299,00 mq	833,87 €	T	alla p.lla 174 sub.2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che è stata realizzata una porta di comunicazione tra due laboratori nonché una porta tra la cucina del bene n° 2 e l'ufficio, inoltre la parete a divisione tra i due laboratori lato est è stato ridimensionato, opere comunque che non ne modificano la consistenza ma al momento di un'eventuale vendita sarà opportuno procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale (Allegato n° 4).

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, l'edificio in oggetto ricade in Aree con destinazione d'uso prevalente produttiva (Art. 14.3 NTA).

Nelle aree a destinazione produttiva, o aree di produzione di beni come definite dal PTC, oltre alle attività produttive industriali e artigianali, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: commerciale, direzionale, servizi e attrezzature di interesse comune.

In tali aree sono ammessi interventi di ristrutturazione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, l'edificio cui l'appartamento fa parte ricade in Aree con destinazione d'uso prevalente produttiva (Art. 14.3 NTA).

Nelle aree a destinazione produttiva, o aree di produzione di beni come definite dal PTC, oltre alle attività produttive industriali e artigianali, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: commerciale, direzionale, servizi e attrezzature di interesse comune.

In tali aree sono ammessi interventi di ristrutturazione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, l'edificio cui l'appartamento fa parte ricade in Aree con destinazione d'uso prevalente produttiva (Art. 14.3 NTA).

Nelle aree a destinazione produttiva, o aree di produzione di beni come definite dal PTC, oltre alle attività produttive industriali e artigianali, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: commerciale, direzionale, servizi e attrezzature di interesse comune.

In tali aree sono ammessi interventi di ristrutturazione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e/o derivanti dallo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e/o derivanti dallo stato dei luoghi.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e/o derivanti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

La struttura portante dell'edificio risulta in muratura di pietrame, solai in laterizio e copertura con travi in legno e sovrastante manto in cotto tipo toscano.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico, termico e di allarme, per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito e gli stessi risultano cessati.

La pavimentazione interna è stata realizzata in piastrelle di ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in alluminio anodizzato e vetro.

La pavimentazione esterna del resede è stata realizzata in massetto di calcestruzzo.

L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto in alcune parti della zona uffici vi sono vistose macchie di umidità e muffa con conseguente distacco dell'intonaco oltre all'evidente deterioramento della tinteggiatura esterna dovuta alla presenza di umidità di risalita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

La struttura portante dell'edificio risulta in muratura di pietrame, solai in laterizio e copertura con travi in legno e sovrastante manto in cotto del tipo toscano.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico e idraulico, non funzionanti e per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito.

La pavimentazione interna è stata realizzata in piastrelle di ceramica e graniglia, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle a scurino.

La pavimentazione esterna del resede a comune è stata realizzata parte in massetto di calcestruzzo e parte a verde.

Il bene si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta diffuse macchie di umidità ascendente e di risalita con conseguente distacco dell'intonaco, dovute al prolungato periodo di abbandono, oltre all'evidente deterioramento della tinteggiatura esterna fino al vivo della muratura.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

La struttura portante dell'edificio risulta in muratura di pietrame, solai in laterizio e copertura con travi in legno e sovrastante manto in cotto del tipo toscano.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico e idraulico, non funzionanti e per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito.

La pavimentazione interna è stata realizzata in piastrelle di graniglia, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle ad avvolgibile.

I laboratori e la mensa sono stati rivestiti con listelli in legno.

Il resede a comune è in parte pavimentato in massetto di calcestruzzo e parte a verde.

Il bene si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta diffuse macchie di

umidità ascendente e di risalita con conseguente distacco dell'intonaco, dovute al prolungato periodo di abbandono, oltre all'evidente deterioramento della tinteggiatura esterna fino al vivo della muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

L'immobile risulta libero.

Il contratto di locazione stipulato in data 1 Gennaio 2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Poggibonsi in data 25 Gennaio 2016 n° 210 serie 3T, descritto nella precedente C.T.U., a oggi è risolto e pertanto la porzione è da considerarsi libera.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1999 al 24/05/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Messeri	16/12/1999	37870	7717
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	05/01/2000	119	72
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Bartoletti	24/05/2011	28470	11899
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Livorno	13/06/2011	9567	6018
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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di provenienza Notaio Bartoletti del 24 Maggio 2011 rep. n° 28470 (Allegato n° 3).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1986 al 20/07/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Muzj	30/12/1986	5306	1266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	16/01/1987	1030	809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2014	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto di Fortini Faro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia Entrate e Territorio di Pisa	27/07/2022	5916.1/2022	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di provenienza Notaio Muzj del 30 Dicembre 1986 rep. n° 5306 (Allegato n° 3).

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1986 al 20/07/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Muzj	30/12/1986	5306	1266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	16/01/1987	1030	809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2014	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto di Fortini Faro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia Entrate e Territorio di Pisa	27/07/2022	5916.1/2022	
--	--	--------------------------------------	------------	-------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di provenienza Notaio Muzj del 30 Dicembre 1986 rep. n° 5306 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 03/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 04/09/2019
Reg. gen. 14342 - Reg. part. 2620
Quota: 1/1
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 20.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 09/09/2020
Reg. gen. 11989 - Reg. part. 8164
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Livorno il 03/01/2022
Reg. gen. 2 - Reg. part. 2
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: C.F. foglio 26 p.lla 143 sub.1 graffata alla p.lla 173.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Rolando Laura e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno (Allegato n° 5).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 10/05/2012
Reg. gen. 6552 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Note: C.F. foglio 26 p.lla 143 sub.3, tra le altre. **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 14/07/2021
Reg. gen. 12833 - Reg. part. 8836
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: C.F. foglio 26 p.lla 143 sub.3, fra le altre. Si precisa che **** Omissis **** in detta nota risulta erroneamente indicato come proprietario per l'intero.

Quanto sopra è desumibile dal Certificato ipotecario Notaio Dami e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno (Allegato n° 5).

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 10/05/2012
Reg. gen. 6552 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Note: C.F. foglio 26 p.lla 143 sub.4 graffata alla p.lla 174 sub.2, fra le altre. **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 14/07/2021

Reg. gen. 12833 - Reg. part. 8836

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. folgio 26 p.lla 143 sub.4 graffata alla p.lla 174 sub.2, fra le altre. Si precisa che **** Omissis **** in detta nota risulta erroneamente indicato come proprietario per l'intero.

Quanto sopra è desumibile dal Certificato ipotecario Notaio Dami e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36-38, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Lajatico in data 14 Agosto 1958 ed era originariamente destinato a scuola elementare e asilo.

Per opere di manutenzione straordinaria al tetto e ripresa degli intonaci è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n° 1503 in data 20 Giugno 1983, infine per ristrutturazione edilizia a fabbricato da destinarsi ad attività artigianale è stata rilasciata dallo stesso Comune Concessione Edilizia n° 167 in data 10 Gennaio 1991 con successiva variante in corso d'opera di cui all'Autorizzazione Edilizia del 5 Giugno 1991 prot. n° 1099 per modifiche interne e prospettiche e relativo Certificato di Agibilità del 10 Gennaio 1992.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla predetta variante del 5 Giugno 1991 sono emerse alcune difformità interne relative all'apertura di una finestra tra l'ufficio e il laboratorio nonchè è stata demolita una parete interna per l'ampliamento della zona laboratorio.

Inoltre è stata rilevata un'altezza interna dei locali pari a ml 3,61, superiore a quanto riportato negli elaborati corrispondente a ml 3,30.

Per le predette opere dovrà essere presentato Permesso a Costruire in Sanatoria ex art. 209, 2° comma, lettera A, della L.R.T. n° 65/2014, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 4.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri,

sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 36, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Lajatico in data 14 Agosto 1958 ed era originariamente destinato a scuola elementare e asilo.

Per ampliamento dello stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 79 del 29 Giugno 1984 con Permesso d'Uso del 5 Giugno 1985 (porzione artigianale).

Infine per cambio di destinazione d'uso sono state rilasciate Concessione in Sanatoria n° 53 del 3 Dicembre 1992 (appartamento in oggetto) e Concessione in Sanatoria n° 54 del 3 Dicembre 1992 (porzione artigianale bene n° 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, quale unico documento ufficiale per tale bene, sono emerse alcune difformità interne relative all'apertura di una porta tra la cucina e il bene n° 3 nonché è stato demolito il piccolo ingresso nel soggiorno.

Per le predette opere dovrà essere presentata S.C.I.A. in sanatoria, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 3.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAJATICO (PI) - VIA DE GASPERI N° 34-36 ANGOLO VIA 2 GIUGNO N° 3, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio è stato realizzato in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Lajatico in data 14 Agosto 1958 ed era originariamente destinato a scuola elementare e asilo.

Per ampliamento dello stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 79 del 29 Giugno 1984 con Permesso d'Uso del 5 Giugno 1985 (porzione artigianale).

Infine per cambio di destinazione d'uso sono state rilasciate Concessione in Sanatoria n° 53 del 3 Dicembre 1992 (appartamento bene n° 2) e Concessione in Sanatoria n° 54 del 3 Dicembre 1992 (porzione artigianale in oggetto).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla predetta C.E. n° 79/84, per porzione di edificio nonché alla planimetria catastale per restante porzione non rilevata dalla ricerca edilizia, sono emerse alcune difformità interne ed esterne.

Più precisamente nella porzione di fabbricato, per la quale risulta rilasciata C.E. n° 79/1984, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche interne di pareti divisorie nel locale servizi igienici;
- trasformazione di una finestra in porta-finestra lato ovest magazzino;
- trasformazione di una porta in finestra lato nord magazzino;
- nella porzione lato est l'altezza interna è passata da m 3,30 riportata nell'elaborato a m 3,45 misurata sul posto;
- le scalette esterne di accesso a detta porzione non sono state realizzate;
- aperture di collegamento tra i laboratori ridimensionate.

Per le predette opere dovrà essere presentato Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 209, 2° comma, lettera A, della L.R.T. n° 65/2014, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 4.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T
Piena proprietà di porzione di fabbricato artigianale posto al solo piano terra, sito a Lajatico frazione San Giovanni Valdera via A. De Gasperi nn° 36-38, accessibile direttamente da detta via a mezzo di resede esclusivo avente due accessi carrabili. Lo stesso è composto da ingresso, due uffici, antibagno con w.c., ampio laboratorio, spogliatoio con w.c. e doccia, ripostiglio e antibagno con tre w.c. oltre a centrale termica accessibile esternamente. L'edificio è corredato di ampio resede esclusivo su tre lati a uso piazzale di mq 1.650,00 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 143, Sub. 1, Categoria C3, Graffato con la p.lla 173
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale di San Giovanni Valdera, frazione periferica di Lajatico, la destinazione d'uso artigianale, la vetustà, la dotazione degli impianti, il mediocre stato generale di manutenzione e conservazione, le opere da sanare nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T
Quota di 1/2 di proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato artigianale, comunicante con porzione dello stesso, al solo piano terra nella parte centrale dell'edificio, sito a Lajatico frazione San Giovanni Valdera via A. De Gasperi n° 36, accessibile direttamente da detta via a mezzo di cancellino pedonale e resede a comune con altra unità immobiliare di cui al bene n° 3 e rappresentato dalla p.lla 174 sub.1. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e bagno. L'unità immobiliare è comunicante con il bene n° 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 143, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Si considera quindi l'ubicazione dell'appartamento facente parte di un più ampio fabbricato artigianale sito nella area di completamento di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale di San Giovanni Valdera, frazione periferica di Lajatico, la destinazione d'uso, la vetustà, la dotazione degli impianti elettrico e idrico, il pessimo stato di manutenzione e conservazione dovuto alla grande presenza di umidità con conseguente distacco dell'intonaco, nonché considerato l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T
Quota di 1/2 di proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà di porzione di fabbricato artigianale posto al solo piano terra, sito a Lajatico frazione San Giovanni Valdera via A. De Gasperi nn° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, accessibile direttamente da detta via a mezzo di resede a comune con l'unità immobiliare di cui al bene n° 2, rappresentato dalla p.lla 174 sub.1. Lo stesso è composto da tre ampi locali a uso laboratorio, ufficio, tre spogliatoi con servizi igienici, mensa e magazzino. L'unità immobiliare è comunicante con il bene n° 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 143, Sub. 4, Categoria C3, Graffato alla p.lla 174 sub.2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Si considera quindi l'ubicazione del fabbricato sito nella area di completamento di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale di San Giovanni Valdera, frazione periferica di Lajatico, la destinazione d'uso, la vetustà, la dotazione degli impianti elettrico e idrico, il pessimo stato di manutenzione e conservazione dovuto alla grande presenza di umidità con conseguente distacco dell'intonaco, nonché considerato l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume

delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le porzioni a uso artigianale e dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) per la provincia di Pisa, si applicano i seguenti valori:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36-38, piano T	479,85 mq	300,00 €/mq	€ 143.955,00	100,00%	€ 143.955,00
Bene N° 2 - Appartamento Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 36, piano T	84,55 mq	400,00 €/mq	€ 33.820,00	100,00%	€ 33.820,00
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Lajatico (PI) - Via De Gasperi n° 34-36 angolo via 2 Giugno n° 3, piano T	257,25 mq	300,00 €/mq	€ 77.175,00	100,00%	€ 77.175,00
Valore di stima:					€ 254.950,00

Relativamente ai beni nn° 2 e 3 si procede qui di seguito al calcolo della quota di 1/2 di nuda proprietà di **** Omissis ****.

La nuda proprietà, rappresenta il valore di un immobile decurtato dell'usufrutto, ossia del diritto di altro soggetto di usare il dato bene.

Il valore della nuda proprietà si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, e successivamente moltiplicando per il coefficiente che varia a seconda della durata del diritto in base all'età dell'usufruttuario.

Si utilizzano i coefficienti stabiliti dal Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 21.12.2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 309 del 30.12.2021, applicando il saggio di interesse legale in vigore dal 1 Gennaio 2022 del 1,25 % D.M. 13.12.2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 297 del 15.12.2021.

Età di **** Omissis **** usufruttuaria, 79 compiuti

Coefficiente 20

Valore piena proprietà dei lotti nn° 2 e 3, per la quota di 1/2 di **** Omissis **** = € 55.497,50

Valore della quota di 1/2 di nuda proprietà di **** Omissis ****

€ 55.497,50 x 1,25% x 20 = € 13.874,37 (valore usufrutto **** Omissis ****)

€ 55.497,50 - € 13.874,37 = € 41.623,12

Valore commerciale dei lotti nn° 2 e 3 = € 97.120,62

Valore dell'intero compendio

€ 97.120,62 + € 143.955,00 = € 241.075,62

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica bene n° 1	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica bene n° 2 per la quota di 1/2	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica bene n° 3 per la quota di 1/2	2000,00	€

Valore finale di stima arrotondato: € 233.600,00

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.

San Miniato, li 03/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nieri Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Atti di pignoramento
- ✓ N° 3 - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 - Certificazioni notarili e note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli