

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Primo	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Primo	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Primo	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Primo	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	14
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Primo	16
Provenienze Ventennali	16

Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	20
Descrizione.....	21
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra	21
Bene N° 5 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra	22
Bene N° 5 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato	22
Confini	22
Consistenza	23
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra	23
Bene N° 5 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	26
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra	26
Bene N° 5 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato	26
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	35
Riserve e particolarità da segnalare	37

Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.....	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 126.500,00	40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 245.000,00	41



In data 16/05/2024, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, con studio in Via Fiorentina, 214/C - 56121 - Pisa (PI), email ing.mordaga@gmail.com, PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Pirmo
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Pirmo
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO TERRA

Appartamento (sub. 2) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.14, situato al piano terra del maggior fabbricato bifamiliare di cui fa parte, avente accesso indipendente dal resede comune e composto da ampio soggiorno, una cucina, disimpegno, due camere, da due bagni, e da un ripostiglio. Sono inoltre compresi, quali pertinenze a comune con l'appartamento del piano primo, il resede esterno su tutti e quattro i lati del fabbricato e una centrale termica posta al piano terra dell'edificio.

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

Il CTU ha avvisato il creditore procedente e l'esecutato inviando comunicazione a mezzo PEC il giorno 26/06/2024 al domicilio eletto presso i legali. La comproprietaria è stata avvisata attraverso Posta raccomandata 1 con prova di consegna: 05269785463-2 spedita all'indirizzo di residenza risultante dagli atti coincidente con l'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento. La raccomandata spedita non è stata ritirata. Il CTU ha provveduto a recarsi presso l'immobile il giorno 11/07/2024, data concordata per il sopralluogo. Al sopralluogo erano presenti il Custode giudiziario, la figlia dell'esecutato e la comproprietaria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO FIRMO

Appartamento (sub. 3) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.14, situato al piano primo del maggior fabbricato bifamiliare di cui fa parte, avente accesso indipendente dal resede comune con scala esterna che conduce ad un ampio balcone che si estende su due lati del fabbricato. L'appartamento è composto da ampio soggiorno, una cucina con tinello, ingresso, disimpegno in zona notte, tre camere, un bagno e da un ripostiglio. Al piano terra è presente un locale di sgombero e un servizio igienico direttamente collegati da una scala interna.

Sono inoltre compresi, quali pertinenze a comune con l'appartamento del piano primo, il resede esterno su tutti e quattro i lati del fabbricato e una centrale termica posta al piano terra dell'edificio.

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.

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO TERRA

Appezamento di terreno (sub. 9) ad uso giardino posto nel lato sud-ovest del lotto, attiguo al resede identificato al catasto al Fg.18 part.167 sub.13. Al terreno si accede da via degli Spinelli attraversando il resede.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il CTU ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie reperendo gli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** risulta in comunione legale dei beni con la coniuge signora **** Omissis ****. All'esecutato l'unità immobiliare è pervenuta con Denuncia di successione del sig. **** Omissis ****, den. Succ. n. 373/9990/14, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera (PI) in data 18 marzo 2014, trascritta in data 13 maggio 2014 in Livorno al n. 4322 Reg. Part. per il diritto di 1/2 della proprietà.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO PIRMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** risulta in comunione legale dei beni con la coniuge signora **** Omissis ****.

All'esecutato l'unità immobiliare è pervenuta con Denuncia di successione del sig. **** Omissis ****, den. Succ. n. 373/9990/14, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera (PI) in data 18 marzo 2014, trascritta in data 13 maggio 2014 in Livorno al n. 4322 Reg. Part. per il diritto di 1/2 della proprietà.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** risulta in comunione legale dei beni con la coniuge signora **** Omissis ****.

All'esecutato l'unità immobiliare è pervenuta con Denuncia di successione del sig. **** Omissis ****, den. Succ. n. 373/9990/14, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera (PI) in data 18 marzo 2014, trascritta in data 13 maggio 2014 in Livorno al n. 4322 Reg. Part. per il diritto di 1/2 della proprietà.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO TERRA

L'intero LOTTO 1. Confina a Est con via degli Spinelli, ad Ovest con **** Omissis ****, ad Sud in parte con particella 436 Fg.14 ed in parte con particella 781 Fg.14, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	120,00 mq	0,9	108,00 mq	2,70 m	PT
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

L'immobile ha una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

Le superfici dei locali fondo e WC collegati al vano scala interno sono stati attribuiti all'unità immobiliare del piano primo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	180,00 mq	0,85	153,00 mq	3,00 m	PT-P1
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				158,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,75 mq		

L'immobile ha una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

Le superfici dei locali fondo e WC collegati al vano scala interno sono stati attribuiti all'unità immobiliare del piano primo.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14,
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	465,00 mq	465,00 mq	0,05	23,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/1989 al 15/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 1 Categoria E
Dal 18/04/1989 al 30/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 4 Categoria C6 Superficie catastale 53 mq
Dal 18/04/1989 al 05/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 8 vani
Dal 18/04/1989 al 05/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani
Dal 18/04/1989 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 5 Categoria E
Dal 15/06/2001 al 18/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 7 Categoria F1 Superficie catastale 465 mq
Dal 15/06/2001 al 30/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 6 Categoria E
Dal 18/06/2001 al 05/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 465 mq
Dal 30/11/2010 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 13 Categoria E
Dal 05/05/2013 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 3 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 8 vani
Dal 05/05/2013 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 465 mq
Dal 05/05/2013 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 8 vani
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 465 mq
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 805,67 Piano PT
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 13 Categoria E
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 5 Categoria E
Dal 24/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale totale 169mq, escluse aree scoperte 161 mq Rendita € 805,67 Piano P1

Si precisa che i dati catastali del proprietario dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

Le variazioni catastali che si sono succedute dal 1989, anno di costituzione al Catasto fabbricati fino ad oggi sono le seguenti:

nel 1989 sono state costituite le seguenti particelle Fg.18 part.167 subb. 1, 2, 3, 4, 5.

Il sub. 1 è stato frazionato nei subb. 6, 7 e 8.

Il sub. 6 e 4 sono stati fusi ed hanno generato il sub. 13.

Il sub. 7 è stato soppresso ed ha generato il sub. 9.

Il sub. 8 è stato soppresso ed ha generato il sub. 10.

Il sub. 10 è stato frazionato ed ha generato il subb. 11 e 12.

In Comune di Lari è stato fuso con il Comune di Casciana Terme dando origine al Comune di Casciana Terme Lari con VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 23/01/2014 LEGGE REGIONALE N.68 proveniente dal comune E455; trasferito al comune M327A. (n. 9/2014)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	167	2		A2	3	8 vani	128 mq	805,67 €	PT	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale differisce rispetto allo stato legittimo architettonico in alcune parti. Le parti difformi sono: la loggia di ingresso, il collegamento tra il disimpegno della zona notte ed il vano scala interno. Nella planimetria catastale del subalterno 2 sono rappresentati il vano scala interno che conduce al piano primo ed i locali wc e fondo del piano terra. Questi locali non fanno parte del subalterno 2 ma fanno parte del subalterno 3 posto al piano primo.

Altre difformità sono state riscontrate nella mancata rappresentazione del camino, nicchi e posizione delle aperture.

La toponomastica dell'indirizzo risulta non aggiornata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	167	3		A2	3	8 vani	totale 169 mq, escluso aree scoperte 161 mq	805,67 €	PT-P1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati catastali del proprietario dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale differisce rispetto allo stato legittimo architettonico in alcune parti. Le parti difformi sono: il collegamento tra il piano primo ed il piano terra attraverso il vano scala interno. Nella planimetria catastale del subalterno 2 sono rappresentati il vano scala interno che conduce al piano primo ed i locali wc e fondo del piano terra. Questi locali non fanno parte del subalterno 2 ma fanno parte del subalterno 3 posto al piano primo.

Altre difformità sono state riscontrate nella posizione di alcune tramezzature interne, nella mancata

rappresentazione di nicchie o rientranze e posizione delle aperture.
Nella planimetria catastale è indicato al piano terra la centrale termica che però è bene comune non censibile.
La toponomastica dell'indirizzo risulta non aggiornata.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14,
PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	167	9		F1			465 mq			

Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati catastali del proprietario dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

Il terreno è utilizzato ad uso giardino.

La toponomastica dell'indirizzo risulta non aggiornata.

PRECISAZIONI

Il CTU ha provveduto al controllo della documentazione ex art. 567 c.p.t. presente in atti Il CTU oltre a quanto riportato in relazione notarile ha riscontrato la presenza di una Servitù di Passo costituita con Atto notarile ai rogiti del notaio Gaudiano Anna rep. 25963 del 06/07/2001 Trascritto alla Conservatoria dei Registri di Livorno r.p. n.6584 r.g. n.10878 del 16/07/2001.

La Servitù di Passo pedonale e carrabile va da via Degli Spinelli fino alla particella Fg.18 part. 167 sub. 10 (oggi trasformata in subb. 11 e 12) (fondo dominante). Il passo della larghezza di 4,00 metri attraversa le particelle Fg.18 part.167 sub. 6 (oggi trasformata in sub.13) e il sub.9 (fondi serventi). Il percorso della servitù di passo è meglio individuabile nella planimetria allegata all'atto di costituzione della servitù.

I beni confinano con il terreno catastalmente identificabile al Fg.18 part. 603 (non oggetto di esecuzione). L'attuale accesso al fondo avviene attraversando i beni oggetto di esecuzione. Dovrà quindi essere stipulato un apposito atto per la costituzione di una servitù di passo a favore della particella Fg.18 part 603 gravante sulle particelle Fg.18 part.167 subb. 9,11,13.

PATTI

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge le cui servitù sono quelle nascenti dallo stato dei luoghi e consuetudini.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo buono e arredata.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge le cui servitù sono quelle nascenti dallo stato dei luoghi e consuetudini. I diritti sulle parti comuni, opere e strutture del fabbricato sono trasferiti secondo la quota proporzionale del valore millesimale.

Le parti condominiali sono così definite:

- per quanto concerne la centrale termica, nel Foglio 18, Part. 167 subalterno 5, piano Terra, bene comune non censibile ai subb. 2 e 3.
- per quanto concerne il resede esterno, nel Foglio 18, Part. 167 subalterno 13, piano Terra, bene comune non censibile ai subb. 2, 3 e 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle risultanze del certificato notarile presente in atti, l'immobile non risulta gravato da, censi, livelli o usi civici o altri pesi o limitazioni d'uso posti sull'immobile, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Il CTU ha provveduto al controllo della documentazione ex art. 567 c.p.t. presente in atti Il CTU oltre a quanto riportato in relazione notarile ha riscontrato la presenza di una Servitù di Passo costituita con Atto notarile ai rogiti del notaio Gaudiano Anna rep. 25963 del 06/07/2001 Trascritto alla Conservatoria dei Registri di Livorno r.p. n.6584 r.g. n.10878 del 16/07/2001.

La Servitù di Passo pedonale e carrabile va da via Degli Spinelli fino alla particella Fg.18 part. 167 sub. 10 (oggi trasformata in subb. 11 e 12) (fondo dominante). Il passo della larghezza di 4,00 metri attraversa le particelle Fg.18 part.167 sub. 6 (oggi trasformata in sub.13) e il sub.9 (fondi serventi). Il percorso della servitù di passo è meglio individuabile nella planimetria allegata all'atto di costituzione della servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, per quanto visibile dal sopralluogo, ha struttura portante in muratura. Le tramezzature interne in muratura di vario spessore, complete di intonaco civile. Porta di ingresso in legno, infissi esterni in legno con persiane al piano terra e di avvolgibili al piano primo. Pavimenti con piastrelle e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato. Impianto elettrico e tv tutti sottotraccia. Impianto termico con caldaia e radiatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO TERRA

Il CTU ha provveduto a richiedere, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Casciana Terme Lari, il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'immobile è occupato da **** Omissis **** comproprietaria dell'immobile, al momento del sopralluogo all'immobile presente nell'immobile.

Si precisa che le due unità immobiliari poste al piano terra ed al piano primo hanno lo stesso numero civico. Pertanto secondo le risultanze dell'ufficio anagrafe non è possibile la distinzione tra le due unità immobiliari e quindi l'esatta collocazione dei due nuclei familiari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 14, PIANO PRIMO

Il CTU ha provveduto a richiedere, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Casciana Terme Lari, il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'immobile è occupato dall'esecutato con la moglie **** Omissis **** e la figlia **** Omissis ****, al momento del sopralluogo all'immobile presenti nell'immobile.

Si precisa che le due unità immobiliari poste al piano terra ed al piano primo hanno lo stesso numero civico. Pertanto secondo le risultanze dell'ufficio anagrafe non è possibile la distinzione tra le due unità immobiliari e quindi l'esatta collocazione dei due nuclei familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1974 al 05/05/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dr. Siciliani Paolo	05/07/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	05/08/1974		5053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/05/2013 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/2013	373/9990/14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Livorno	13/05/2014		4322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pontedera	18/03/2014	373/9990/14	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L' esecutato ha acquistato l'immobile pignorato per successione mortis causa di **** Omissis ****, ma l'accettazione dell'eredità non risulta trascrizione nei pubblici registri.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 15/01/2019
Reg. gen. 632 - Reg. part. 61
Quota: 1/2
Importo: € 166.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 21/10/2018
N° repertorio: 5030
Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 21/10/2018, rep. n. 5030 a garanzia della somma di euro 111320,71 gravante per la quota 1/2 per i beni del LOTTO 1 e per la quota di 1/1 per i beni del LOTTO 2. Il decreto grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 10/01/2020
Reg. gen. 270 - Reg. part. 30
Quota: 1/2
Importo: € 145.363,34

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 16/10/2019

N° repertorio: 1935/2019

Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/10/2019, rep. n. 1935/2019 a garanzia della somma di euro 72681,67 gravante per la quota 1/2 per i beni del LOTTO 1 e per la quota di 1/1 per i beni del LOTTO 2. Il decreto grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 05/02/2024

Reg. gen. 1814 - Reg. part. 1335

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il Pignoramento immobiliare grava per la quota 1/2 per i beni del LOTTO 1 e per la quota di 1/1 per i beni del LOTTO 2.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle risultanze del CDU n.24/156 del 06/09/2024, l'immobile rappresentato al catasto fabbricati del comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio 18 dalla particella 167, ricade secondo il P.O. approvato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP1 - Insediamento Urbano di Perignano Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - comparto n. 47 e in parte in zona destinata a Viabilità esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato costruito e modificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1395-35 anno 1974, per la costruzione dell'edificio principale.

CONCESSIONE EDILIZIA n. 36/77 pratica n.1872 anno 1977 variante alla concessione edilizia n.1395-35 del 1974.

CONCESSIONE EDILIZIA n.119/85 pratica n.3830 anno 1985- per il cambio d'uso in civile abitazione del piano terra.

CONDONO L.47/85 n.436 del 29/03/1986, Concessione n.757/98 del 23/03/1998 riguardante la realizzazione di un locale accessorio nel resede, successivamente demolito.

Da segnalare inoltre i seguenti titoli edilizi:

PERMESSO DI COSTRUIRE pratica n. 1853 anno 1976- per la realizzazione del muro di recinzione.

DIA n. 130 anno 2003 per la realizzazione di un nuovo passo carrabile per la costituzione della servitù di passo dell'immobile del LOTTO 2.

L'unità immobiliare del Piano Primo è stata dichiarata abitabile con Permesso di Abitabilità del 15/04/1977.

L'unità immobiliare del Piano Terra è stata dichiarata abitabile con Certificato di Abitabilità del 09/04/1992.

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.

Nella verifica della regolarità edilizia dell'intero edificio oggetto di pignoramento e della sua pertinenza si segnalano difformità palesi rispetto ai progetti dei titoli edilizi che ne hanno legittimato l'esecuzione e la trasformazione. Sono state riscontrate difformità per la presenza di una loggia di ingresso al piano terra, il piano terra è stato reso direttamente comunicante con una porta in prossimità del vano scala interno. I due servizi igienici al piano terra sono stati uniti in un unico servizio igienico. Sono presenti difformità prospettiche nelle dimensioni delle aperture. Difformità interne sono presenti anche nella posizione di alcune tramezzature. Le planimetrie catastali e gli elaborati architettonici non sono corrispondenti ed è presente una errata attribuzione di alcuni locati al piano terra che dovrebbero essere catastalmente uniti all'unità immobiliare del piano primo.

Esternamente nel resede è presente un manufatto in legno primo di legittimità edilizia con all'interno un manufatto in muratura. Il manufatto è posizionato al in corrispondenza dei posti auto indicati in planimetria. Il resede presenta una superficie pavimentata difforme rispetto a quella di progetto.

Gli impianti presenti: elettrico, idrico e di riscaldamento non sono dotati di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibili, non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità o corretta esecuzione. L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è costituito da due unità immobiliari. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. I diritti sulle parti comuni, opere e strutture del fabbricato sono trasferiti secondo la quota proporzionale del valore millesimale. Non risulta essere stato costituito un condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 12, PIANO TERRA

Immobile (sub. 11) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.12. L'abitazione è una villetta su un unico piano rialzato oltre un locale sottotetto e un garage seminterrato (sub. 12), l'abitazione ha accesso indipendente dal resede di proprietà a cui si accede attraverso una servitù di passo gravante sulle particelle attigue fino a via degli Spinelli.

L'abitazione è composta da ampio soggiorno, una cucina con tinello, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due porticati. Con la scala interna si accede al locale sottotetto ed al piano seminterrato dove è presente l'ampio garage con una superficie pari alla superficie dell'abitazione soprastante. L'ampio garage comprende quattro ripostigli ed uno scannafosso che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati. Al garage si accede con rampa di accesso.

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

Il CTU ha avvisato il creditore procedente e l'esecutato inviando comunicazione a mezzo PEC il giorno 26/06/2024 al domicilio eletto presso i legali. La comproprietaria è stata avvisata attraverso Posta raccomandata 1 con prova di consegna: 05269785463-2 spedita all'indirizzo di residenza risultante dagli atti coincidente con l'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento. La raccomandata spedita non è stata ritirata. Il CTU ha provveduto a recarsi presso l'immobile il giorno 11/07/2024, data concordata per il sopralluogo. Al sopralluogo erano presenti il Custode giudiziario, la figlia dell'esecutato e la comproprietaria.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 12, PIANO SEMINTERRATO

Garage seminterrato (sub. 12) di pertinenza dell'abitazione (sub. 11). L'ampio garage comprende quattro ripostigli ed uno scannafosso che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati. Al garage si accede con rampa di accesso ed è collegato con l'abitazione da una scala interna.

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

Il CTU ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie reperendo gli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 12, PIANO TERRA

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** risulta in comunione legale dei beni con la coniuge signora **** Omissis ****. All'esecutato l'unità immobiliare è pervenuta con Denuncia di successione del sig. **** Omissis ****, den. Succ. n. 373/9990/14, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera (PI) in data 18 marzo 2014, trascritta in data 13 maggio 2014 in Livorno al n. 4322 Reg. Part. per il diritto di 1/2 della proprietà.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 12, PIANO SEMINTERRATO

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** risulta in comunione legale dei beni con la coniuge signora **** Omissis ****. All'esecutato l'unità immobiliare è pervenuta con Denuncia di successione del sig. **** Omissis ****, den. Succ. n. 373/9990/14, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera (PI) in data 18 marzo 2014, trascritta in data 13 maggio 2014 in Livorno al n. 4322 Reg. Part. per il diritto di 1/2 della proprietà.

CONFINI

L'intero LOTTO 2. Confina su tre lati: Ovest, Nord. Est con **** Omissis ****, ad Sud con particella 778 Fg.14, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 12, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	128,00 mq	0,9	115,20 mq	2,80 m	PT
Sottotetto	63,00 mq	73,00 mq	0,20	14,60 mq	0,00 m	Piano sottotetto
Loggia	13,00 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	0,00 m	PT
Giardino	385,00 mq	385,00 mq	0,10	38,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,80 mq		

L'immobile ha una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 12, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	120,00 mq	144,00 mq	0,50	72,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

L'immobile ha una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/1989 al 15/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 1 Categoria E
Dal 18/04/1989 al 30/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 4 Categoria C6 Superficie catastale 53 mq
Dal 18/04/1989 al 05/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 8 vani
Dal 18/04/1989 al 05/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani
Dal 18/04/1989 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 5 Categoria E
Dal 15/06/2001 al 18/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 7 Categoria F1 Superficie catastale 465 mq
Dal 15/06/2001 al 18/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 8 Categoria F1 Superficie catastale 574 mq
Dal 15/06/2001 al 30/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 6 Categoria E
Dal 18/06/2001 al 06/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 10 Categoria F1 Superficie catastale 574 mq
Dal 18/06/2001 al 05/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 465 mq
Dal 06/07/2001 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 10 Categoria F1 Superficie catastale 574 mq
Dal 07/12/2007 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 136 mq Rendita € 604,05 Piano S1
Dal 07/12/2007 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 11 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7,5 vani

Dal 30/11/2010 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 13 Categoria E
Dal 05/05/2013 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani
Dal 05/05/2013 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 8 vani
Dal 05/05/2013 al 24/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 465 mq
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 136mq Superficie catastale 133 mq Rendita € 604,05 Piano S1
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 11 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7,5 vani Superficie catastale totale 172mq escluso aree scoperte 167 mq Rendita € 1.084,56 Piano PT
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 805,67 Piano PT
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 465 mq
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 13 Categoria E
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale totale 169mq, escluse aree scoperte 161 mq Rendita € 805,67 Piano P1
Dal 23/01/2014 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 167, Sub. 5 Categoria E

Si precisa che i dati catastali del proprietario dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

Le variazioni catastali che si sono succedute dal 1989, anno di costituzione al Catasto fabbricati fino ad oggi sono le seguenti:

nel 1989 sono state costituite le seguenti particelle Fg.18 part.167 subb. 1, 2, 3, 4, 5.

Il sub. 1 è stato frazionato nei subb. 6, 7 e 8.

Il sub. 6 e 4 sono stati fusi ed hanno generato il sub. 13.

Il sub. 7 è stato soppresso ed ha generato il sub. 9.

Il sub. 8 è stato soppresso ed ha generato il sub. 10.

Il sub. 10 è stato frazionato ed ha generato il subb. 11 e 12.

In Comune di Lari è stato fuso con il Comune di Casciana Terme dando origine al Comune di Casciana Terme Lati con VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 23/01/2014 LEGGE REGIONALE N.68 proveniente dal comune E455; trasferito al comune M327A. (n. 9/2014)

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 12, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	167	11		A7	U	7,5 vani	totale 172 mq, escluso aree scoperte 167 mq	1084,56 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presenta lievi difformità non sostanziali nella geometria di un gradino e nella rappresentazione di nicchie e rientranze.

La toponomastica dell'indirizzo risulta non aggiornata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEGLI SPINELLI, 12, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	167	12		C6	2	136 mq	133 mq	604,05 €	S1	

Si precisa che i dati catastali del proprietario dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale presenta difformità non sostanziali nella rappresentazione di dislivelli dei solai. Al momento del sopralluogo era presente un servizio igienico all'interno di uno dei rispostigli.

La toponomastica dell'indirizzo risulta non aggiornata.

PRECISAZIONI

Il CTU ha provveduto al controllo della documentazione ex art. 567 c.p.t. presente in atti Il CTU oltre a quanto riportato in relazione notarile ha riscontrato la presenza di una Servitù di Passo costituita con Atto notarile ai rogiti del notaio Gaudiano Anna rep. 25963 del 06/07/2001 Trascritto alla Conservatoria dei Registri di Livorno r.p. n.6584 r.g. n.10878 del 16/07/2001.

La Servitù di Passo pedonale e carrabile va da via Degli Spinelli fino alla particella Fg.18 part. 167 sub. 10 (oggi trasformata in subb. 11 e 12) (fondo dominante). Il passo della larghezza di 4,00 metri attraversa le particelle Fg.18 part.167 sub. 6 (oggi trasformata in sub.13) e il sub.9 (fondi serventi). Il percorso della servitù di passo è meglio individuabile nella planimetria allegata all'atto di costituzione della servitù. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che la servitù di passo non era carrabile ma a verde. L'attuale accesso carrabile avviene con altro percorso.

I beni confinano con il terreno catastalmente identificabile al Fg.18 part. 603 (non oggetto di esecuzione). L'attuale accesso al fondo avviene attraversando i beni oggetto di esecuzione. Dovrà quindi essere stipulato un apposito atto per la costituzione di una servitù di passo a favore della particella Fg.18 part 603 gravante sulle particelle Fg.18 part.167 subb. 9,11,13.

PATTI

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale. Le parti a comune sono quelle sancite per legge le cui servitù sono quelle nascenti dallo stato dei luoghi e consuetudini.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio contesto condominiale. Le parti a comune sono quelle sancite per legge le cui servitù sono quelle nascenti dallo stato dei luoghi e consuetudini. I diritti sulle parti comuni, opere e sottoservizi sono trasferiti secondo la quota proporzionale del valore millesimale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il CTU ha provveduto al controllo della documentazione ex art. 567 c.p.t. presente in atti Il CTU oltre a quanto riportato in relazione notarile ha riscontrato la presenza di una Servitù di Passo costituita con Atto notarile ai rogiti del notaio Gaudiano Anna rep. 25963 del 06/07/2001 Trascritto alla Conservatoria dei Registri di Livorno r.p. n.6584 r.g. n.10878 del 16/07/2001.

La Servitù di Passo pedonale e carrabile va da via Degli Spinelli fino alla particella Fg.18 part. 167 sub. 10 (oggi trasformata in subb. 11 e 12) (fondo dominante). Il passo della larghezza di 4,00 metri attraversa le particelle Fg.18 part.167 sub. 6 (oggi trasformata in sub.13) e il sub.9 (fondi serventi). Il percorso della servitù di passo è meglio individuabile nella planimetria allegata all'atto di costituzione della servitù. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che la servitù di passo non era carrabile ma a verde. L'attuale accesso carrabile avviene con altro percorso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, per quanto visibile dal sopralluogo, ha struttura portante in muratura e calcestruzzo armato. Le tramezzature interne in muratura di vario spessore, complete di intonaco civile. Porta di ingresso, infissi esterni in legno con persiane. Pavimenti con piastrelle e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato. Impianto elettrico e tv tutti sottotraccia. Impianto termico con caldaia e radiatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato e privo degli arredi della cucina e delle camere. Erano però presenti all'interno dell'immobile oggetti di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1974 al 06/07/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dr. Siciliani Paolo	05/07/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Livorno	05/08/1974	5053
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 06/07/2001 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Donazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Gaudiano Anna	06/07/2001	25963
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria di Livorno	16/07/2001	10877
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Livorno il 26/07/2012
 Reg. gen. 10510 - Reg. part. 1596
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Notaio D'Errico Angelo
 Data: 24/07/2012

N° repertorio: 46443

N° raccolta: 12803

Note: A garanzia di mutuo di euro 250.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 15/01/2019

Reg. gen. 632 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 166.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 21/10/2018

N° repertorio: 5030

Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 21/10/2018, rep. n. 5030 a garanzia della somma di euro 111320,71 gravante per la quota 1/2 per i beni del LOTTO 1 e per la quota di 1/1 per i beni del LOTTO 2. Il decreto grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 10/01/2020

Reg. gen. 270 - Reg. part. 30

Quota: 1/1

Importo: € 145.363,34

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 16/10/2019

N° repertorio: 1935/2019

Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/10/2019, rep. n. 1935/2019 a garanzia della somma di euro 72681,67 gravante per la quota 1/2 per i beni del LOTTO 1 e per la quota di 1/1 per i beni del LOTTO 2. Il decreto grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 05/02/2024

Reg. gen. 1814 - Reg. part. 1335

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il Pignoramento immobiliare grava per la quota 1/2 per i beni del LOTTO 1 e per la quota di 1/1 per i beni del LOTTO 2.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle risultanze del CDU n.24/156 del 06/09/2024, l'immobile rappresentato al catasto fabbricati del comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio 18 dalla particella 167, ricade secondo il P.O. approvato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP1 - Insediamento Urbano di Perignano Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - comparto n. 47 e in parte in zona

destinata a Viabilità esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato costruito e modificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

CONCESSIONE EDILIZIA n.01/026 del 03/05/2001 - COSTRUZIONE DI FABBRICATO UNIFAMILIARE.

CONCESSIONE EDILIZIA n.04/029 del 19/08/2004 VARIANTE E RINNOVO ALLA C.E. 01/026 DEL 2001)

)Da segnalare inoltre i seguenti titoli edilizi:

DIA n. 130 anno 2003 per la realizzazione di un nuovo passo carrabile per la costituzione della servitù di passo per accedere all'immobile.

L'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile con Certificato di Abitabilità del 12/12/2007 prot. 0022536 pratica n.2000/66.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella verifica della regolarità edilizia dell'intero edificio oggetto di pignoramento si segnalano difformità palesi rispetto ai progetti dei titoli edilizi che ne hanno legittimato l'esecuzione e la trasformazione. Sono state riscontrate difformità per la presenza di un servizio igienico nel locale garage, lo scannafosso ha una dimensione maggiore rispetto a quella di progetto e sono presenti altre lievi difformità nella geometria del gradino della zona giorno e in alcuni rivestimenti.

L'accesso carrabile al garage non risulta avere lo stesso percorso definito nella servitù di passo.

Gli impianti presenti: elettrico, idrico e di riscaldamento sono dotati di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibili, non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità o corretta esecuzione. L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile è costituito da una unità immobiliare inserita in un contesto condominiale. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. I diritti sulle parti comuni, opere e servizi sono trasferiti secondo la quota proporzionale del valore millesimale. Non risulta essere stato costituito un condominio.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra Appartamento (sub. 2) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.14, situato al piano terra del maggior fabbricato bifamiliare di cui fa parte, avente accesso indipendente dal resede comune e composto da ampio soggiorno, una cucina, disimpegno, due camere, da due bagni, e da un ripostiglio. Sono inoltre compresi, quali pertinenze a comune con l'appartamento del piano primo, il resede esterno su tutti e quattro i lati del fabbricato e una centrale termica posta al piano terra dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 65.340,00

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate 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 e di 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.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2024 il Borsino Immobiliare (settembre 2024) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 1210,00 euro/mq.

VILLINI:= 1290,00 euro/mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Pirmo Appartamento (sub. 3) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.14, situato al piano primo del maggior fabbricato bifamiliare di cui fa parte, avente accesso indipendente dal resede comune con scala esterna che conduce ad un ampio balcone che si estende su due lati del fabbricato. L'appartamento è composto da ampio soggiorno, una cucina con tinello, ingresso, disimpegno in zona notte, tre camere, un bagno e da un ripostiglio. Al piano terra è presente un locale di sgombero e un servizio igienico direttamente collegati da una scala interna. Sono inoltre compresi, quali pertinenze a comune con l'appartamento del piano primo, il resede esterno su tutti e quattro i lati del fabbricato e una centrale termica posta al piano terra dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 96.043,75

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate 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 e di 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.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell’Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2024 il Borsino Immobiliare (settembre 2024) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 1210,00 euro/mq.

VILLINI:= 1290,00 euro/mq.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra
Appezamento di terreno (sub. 9) ad uso giardino posto nel lato sud-ovest del lotto, attiguo al resede identificato al catasto al Fg.18 part.167 sub.13. Al terreno si accede da via degli Spinelli attraversando il resede.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 9, Categoria F1

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 14.066,25

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate 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 e di 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.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell’Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2024 il Borsino Immobiliare (settembre 2024) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 1210,00 euro/mq.

VILLINI:= 1290,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	108,00 mq	1.210,00 €/mq	€ 130.680,00	50,00%	€ 65.340,00
Bene N° 2 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Pirmo	158,75 mq	1.210,00 €/mq	€ 192.087,50	50,00%	€ 96.043,75
Bene N° 3 - Area urbana Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra	23,25 mq	1.210,00 €/mq	€ 28.132,50	50,00%	€ 14.066,25
Valore di stima:					€ 175.450,00

Valore di stima: € 175.450,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 126.500,00

Le difformità riscontrate sono in parte sanabili e richiedono una sanatoria di tipo edilizio con una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 6.000,00 euro. Parte delle difformità riscontrate richiede il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa di circa 8.000,00 euro. Complessivamente per regolarizzare l'immobile occorrono circa 14.000,00 euro.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

Il valore totale di stima è arrotondato secondo le indicazioni della Circolare del 09/05/2019.

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra
Immobile (sub. 11) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.12. L'abitazione è una villetta su un unico piano rialzato oltre un locale sottotetto e un garage seminterrato (sub. 12), l'abitazione ha accesso indipendente dal resede di proprietà a cui si accede attraverso una servitù di passo gravante sulle particelle attigue fino a via degli Spinelli. L'abitazione è composta da ampio soggiorno, una cucina con tinello, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due porticati. Con la scala interna si accede al locale sottotetto ed al piano seminterrato dove è presente l'ampio garage con una superficie pari alla superficie dell'abitazione soprastante. L'ampio garage comprende quattro ripostigli ed uno scannafosso che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati. Al garage si accede con rampa di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 11, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 225.492,00

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate 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 e di 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.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2024 il Borsino Immobiliare (settembre 2024) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 1210,00 euro/mq.

VILLINI:= 1290,00 euro/mq.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato Garage seminterrato (sub. 12) di pertinenza dell'abitazione (sub. 11).L'ampio garage comprende quattro ripostigli ed uno scannafosso che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati. Al garage si accede con rampa di accesso ed è collegato con l'abitazione da una scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 92.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra	174,80 mq	1.290,00 €/mq	€ 225.492,00	100,00%	€ 225.492,00
Bene N° 5 - Garage Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato	72,00 mq	1.290,00 €/mq	€ 92.880,00	100,00%	€ 92.880,00
Valore di stima:					€ 318.372,00

Valore di stima: € 318.372,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 245.000,00

Le difformità riscontrate sono in parte sanabili e richiedono una sanatoria di tipo edilizio con una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 6.000,00 euro. Parte delle difformità riscontrate richiede il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa di circa 4.000,00 euro. Complessivamente per regolarizzare l'immobile occorrono circa 10.000,00 euro.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

Il valore totale di stima è arrotondato secondo le indicazioni della Circolare del 09/05/2019.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni confinano con il terreno catastalmente identificabile al Fg.18 part. 603 (non oggetto di esecuzione). L'attuale accesso al fondo avviene attraversando i beni oggetto di esecuzione. Dovrà quindi essere stipulato un apposito atto per la costituzione di una servitù di passo a favore della particella Fg.18 part 603 gravante sulle particelle Fg.18 part.167 subb. 9,11,13.

La toponomastica delle unità immobiliari presso gli archivi comunali non risulta aggiornata nell'assegnazione dei numeri civici.

Si rimanda la responsabilità di controllo dell'effettiva assenza di dati sensibili al soggetto che effettuerà la pubblicazione della presente perizia e dei relativi allegati.

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 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mordagà Mirko

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra
Appartamento (sub. 2) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.14, situato al piano terra del maggior fabbricato bifamiliare di cui fa parte, avente accesso indipendente dal resede comune e composto da ampio soggiorno, una cucina, disimpegno, due camere, da due bagni, e da un ripostiglio. Sono inoltre compresi, quali pertinenze a comune con l'appartamento del piano primo, il resede esterno su tutti e quattro i lati del fabbricato e una centrale termica posta al piano terra dell'edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: In base alle risultanze del CDU n.24/156 del 06/09/2024, l'immobile rappresentato al catasto fabbricati del comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio 18 dalla particella 167, ricade secondo il P.O. approvato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP1 - Insediamento Urbano di Perignano Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - comparto n. 47 e in parte in zona destinata a Viabilità esistente.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Primo
Appartamento (sub. 3) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.14, situato al piano primo del maggior fabbricato bifamiliare di cui fa parte, avente accesso indipendente dal resede comune con scala esterna che conduce ad un ampio balcone che si estende su due lati del fabbricato. L'appartamento è composto da ampio soggiorno, una cucina con tinello, ingresso, disimpegno in zona notte, tre camere, un bagno e da un ripostiglio. Al piano terra è presente un locale di sgombero e un servizio igienico direttamente collegati da una scala interna. Sono inoltre compresi, quali pertinenze a comune con l'appartamento del piano primo, il resede esterno su tutti e quattro i lati del fabbricato e una centrale termica posta al piano terra dell'edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra
Apprezzamento di terreno (sub. 9) ad uso giardino posto nel lato sud-ovest del lotto, attiguo al resede identificato al catasto al Fg.18 part.167 sub.13. Al terreno si accede da via degli Spinelli attraversando il resede.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 9, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 126.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra
Immobile (sub. 11) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.12. L'abitazione è una villetta su un unico piano rialzato oltre un locale sottotetto e un garage seminterrato (sub. 12), l'abitazione ha accesso indipendente dal resede di proprietà a cui si accede attraverso una servitù di passo gravante sulle particelle attigue fino a via degli Spinelli. L'abitazione è composta da ampio soggiorno, una cucina con tinello, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due porticati. Con la scala interna si accede al locale sottotetto ed al piano seminterrato dove è

presente l'ampio garage con una superficie pari alla superficie dell'abitazione soprastante. L'ampio garage comprende quattro ripostigli ed uno scannafosso che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati. Al garage si accede con rampa di accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 11, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle risultanze del CDU n.24/156 del 06/09/2024, l'immobile rappresentato al catasto fabbricati del comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio 18 dalla particella 167, ricade secondo il P.O. approvato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP1 - Insediamento Urbano di Perignano Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - comparto n. 47 e in parte in zona destinata a Viabilità esistente.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato Garage seminterrato (sub. 12) di pertinenza dell'abitazione (sub. 11).L'ampio garage comprende quattro ripostigli ed uno scannafosso che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati. Al garage si accede con rampa di accesso ed è collegato con l'abitazione da una scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 245.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo buono e arredata.		
Descrizione:	Appartamento (sub. 2) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.14, situato al piano terra del maggior fabbricato bifamiliare di cui fa parte, avente accesso indipendente dal resede comune e composto da ampio soggiorno, una cucina, disimpegno, due camere, da due bagni, e da un ripostiglio. Sono inoltre compresi, quali pertinenze a comune con l'appartamento del piano primo, il resede esterno su tutti e quattro i lati del fabbricato e una centrale termica posta al piano terra dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il CTU ha provveduto a richiedere, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Casciana Terme Lari, il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'immobile è occupato da **** Omissis **** comproprietaria dell'immobile, al momento del sopralluogo all'immobile presente nell'immobile. Si precisa che le due unità immobiliari poste al piano terra ed al piano primo hanno lo stesso numero civico. Pertanto secondo le risultanze dell'ufficio anagrafe non è possibile la distinzione tra le due unità immobiliari e quindi l'esatta collocazione dei due nuclei familiari.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	158,75 mq
Descrizione:	Appartamento (sub. 3) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.14, situato al piano primo del maggior fabbricato bifamiliare di cui fa parte, avente accesso indipendente dal resede comune con scala esterna che conduce ad un ampio balcone che si estende su due lati del fabbricato. L'appartamento è composto da ampio soggiorno, una cucina con tinello, ingresso, disimpegno in zona notte, tre camere, un bagno e da un ripostiglio. Al piano terra è presente un locale di sgombero e un servizio igienico direttamente collegati da una scala interna. Sono inoltre compresi, quali pertinenze a comune con l'appartamento del piano primo, il resede esterno su tutti e quattro i lati del fabbricato e una centrale termica posta al piano terra dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il CTU ha provveduto a richiedere, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Casciana Terme Lari, il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'immobile è occupato dall'esecutato con la moglie **** Omissis **** e la figlia **** Omissis ****, al momento del sopralluogo all'immobile presenti nell'immobile. Si precisa che le due unità immobiliari poste al piano terra ed al piano primo hanno lo stesso numero civico. Pertanto secondo le risultanze dell'ufficio anagrafe non è possibile la distinzione tra le due unità immobiliari e quindi l'esatta collocazione dei due nuclei familiari.		

Bene N° 3 - Area urbana

Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 14, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 9, Categoria F1	Superficie	23,25 mq
Descrizione:	Appezamento di terreno (sub. 9) ad uso giardino posto nel lato sud-ovest del lotto, attiguo al resede identificato al catasto al Fg.18 part.167 sub.13. Al terreno si accede da via degli Spinelli attraversando il resede.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.000,00**Bene N° 4 - Villetta**

Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 11, Categoria A7	Superficie	174,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	Immobile (sub. 11) per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, Via degli Spinelli n.12. L'abitazione è una villetta su un unico piano rialzato oltre un locale sottotetto e un garage seminterrato (sub. 12), l'abitazione ha accesso indipendente dal resede di proprietà a cui si accede attraverso una servitù di passo gravante sulle particelle attigue fino a via degli Spinelli. L'abitazione è composta da ampio soggiorno, una cucina con tinello, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due porticati. Con la scala interna si accede al locale sottotetto ed al piano seminterrato dove è presente l'ampio garage con una superficie pari alla superficie dell'abitazione soprastante. L'ampio garage comprende quattro ripostigli ed uno scannafosso che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati. Al garage si accede con rampa di accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Garage

Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via degli Spinelli, 12, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 167, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	72,00 mq
Descrizione:	Garage seminterrato (sub. 12) di pertinenza dell'abitazione (sub. 11).L'ampio garage comprende quattro ripostigli ed uno scannafosso che cinge l'immobile su tutti e quattro i lati. Al garage si accede con rampa di		

	accesso ed è collegato con l'abitazione da una scala interna.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®