

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bertini Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	5
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	6
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	6
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	7
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	7
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	8
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	10
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	11

<u>Precisazioni.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>11</u>
<u>Patti.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>13</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>13</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>13</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....</u>	<u>15</u>

Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	16
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	18
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	19
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	19
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 23.300,00	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Bertini Luciano, con studio in Via Ascoli, 4 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geom.lucianobertini@gmail.com, PEC luciano.bertini@geopec.it, Tel. 050 878630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Piena proprietà di un fabbricato (in avanzate condizione di rovina e degrado, inagibile e inaccessibile) del tipo terra-tetto con destinazione catastale abitazione (F. 2 p.lla 349) di tre piani fuori terra ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola snc con annesso, in proprietà esclusiva, un resede adiacente ai lati est, sud e ovest del suddetto fabbricato.

Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti detto immobile, al quale si accede dalla pubblica via per mezzo del suo resede esclusivo, è composto: al piano terreno da due locali di sgombero, sottoscala, tre tettoie esterne (una in adiacenza al lato ovest, una in adiacenza al lato est e una nell'angolo nord ovest del resede esclusivo), ripostiglio e forno esterni (entrambe in adiacenza al lato est); al piano primo, al quale si accede mediante scala esterna, è composto da, terrazzo di arrivo della scala, ingresso, bagno, cucina, due locali principali, disimpegno-vano scala di accesso al secondo piano, corridoio e w.c.; al piano secondo, al quale si accede mediante scala interna, è composto da due locali soffitta.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Piena proprietà di un fabbricato rurale (irraggiungibile e non verificabile poiché riceve accesso esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto) del tipo terra-tetto con destinazione catastale abitazione (F. 2 p.lla 73 sub. 1) di due piani fuori terra non direttamente collegati ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola snc.

Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti detto immobile è composto: al piano terreno da un locale di sgombero e al piano primo da cucina ed altro locale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Piena proprietà di un appezzamento di terreno (F. 2 p.lle 138 e 350) di forma irregolare con giacitura pianeggiante che riceve accesso esclusivamente dal resede esclusivo del Bene n° 1 precedentemente descritto ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

La documentazione è completa.

Lo scrivente comunque ha integrato con le planimetrie catastali e le visure storiche.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

La documentazione è completa.

Lo scrivente comunque ha integrato con le planimetrie catastali e le visure storiche.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

La documentazione è completa.

Lo scrivente comunque ha integrato con le planimetrie catastali e le visure storiche.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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)

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE) ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, allegata al fascicolo telematico.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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)

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE) ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, allegata al fascicolo telematico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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)

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE) ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, allegata al fascicolo telematico.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il bene in questione confina: a nord in parte con il bene 2 (F. 2 p.lla 73 sub. 1), a est con il bene 3 (F. 2 p.lle 138 e 350), a sud con proprietà **** Omissis **** e a ovest con via la Muraiola da cui riceve accesso; salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il bene in questione confina: est e sud con il bene 1 (F. 2 p.lla 349), a ovest con proprietà **** Omissis **** e a nord con proprietà **** Omissis ****; salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il bene in questione confina: nord con proprietà **** Omissis ****, a est con il fiume Cascina demaniale, a sud con proprietà **** Omissis **** e a ovest con il bene 1 (F. 2 p.lla 349); salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	61,60 mq	77,70 mq	1	77,70 mq	0,00 m	
Soffitte	58,20 mq	70,50 mq	0,3	21,15 mq	0,00 m	
Locali di sgombero PT	63,34 mq	76,50 mq	0,50	38,25 mq	0,00 m	
Forno e ripostiglio esterni	5,78 mq	7,33 mq	0,25	1,83 mq	0,00 m	
Terrazzo	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	
Tettoie	75,90 mq	75,90 mq	0,10	7,59 mq	0,00 m	
Resede	738,00 mq	738,00 mq	0,015	11,07 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				158,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,29 mq		

La superficie utilizzata (rilevabile solo dalle planimetrie catastali) è la Superficie esterna lorda (SEL) determinata secondo le indicazioni del Codice Delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 attualmente ritirata) ai quali si applicano i relativi Coefficienti di differenziazione reperiti in letteratura ed adeguati dallo scrivente al mercato locale.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	27,84 mq	31,60 mq	1	31,60 mq	0,00 m	
Locale di sgombero PT	28,00 mq	31,60 mq	0,50	15,80 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	47,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	47,40 mq	

La superficie utilizzata (rilevabile solo dalle planimetrie catastali) è la Superficie esterna lorda (SEL) determinata secondo le indicazioni del Codice Delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 attualmente ritirata) ai quali si applicano i relativi Coefficienti di differenziazione reperiti in letteratura ed adeguati dallo scrivente al mercato locale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5510,00 mq	5510,00 mq	1	5510,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5510,00 mq		

La superficie presa in considerazione è quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2003 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 349 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano T-1-2
Dal 02/04/2004 al 19/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 349 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano T-1-2
Dal 19/05/2008 al 12/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 349 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano T-1-2
Dal 12/03/2010 al 26/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 349 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 114 mq Rendita € 542,28 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

 Dal 27/06/2003 al 02/04/2004

**** Omissis ****

Catasto **Terreni**
Fig. 2, Part. 73, Sub. 1
Qualità PORZ DI FR
Superficie (ha are ca) 0
Reddito dominicale €
0,00

Dal 02/04/2004 al 19/05/2008

**** Omissis ****

Reddito agrario € 0,00
Catasto **Fabbricati**
Fig. 2, Part. 73, Sub. 1
Categoria A4
Cl.2, Cons. 2,5 vani
Rendita € 181,41

Dal 19/05/2008 al 12/03/2010

**** Omissis ****

Piano T-1
Catasto **Fabbricati**
Fig. 2, Part. 73, Sub. 1
Categoria A4
Cl.2, Cons. 2,5 vani
Rendita € 181,41

Dal 12/03/2010 al 26/03/2024

**** Omissis ****

Piano T-1
Catasto **Fabbricati**
Fig. 2, Part. 73, Sub. 1
Categoria A4
Cl.2, Cons. 2,5 vani
Rendita € 181,41
Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2003 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 350 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5.130 Reddito dominicale € 35,77 Reddito agrario € 17,22
Dal 27/06/2003 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 138 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 380 Reddito dominicale € 2,16 Reddito agrario € 0,59
Dal 02/04/2004 al 19/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 138 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 380 Reddito dominicale € 2,16 Reddito agrario € 0,59

ASTE GIUDIZIARIE®
Dal 02/04/2004 al 19/05/2008

**** Omissis ****

Catasto Terreni
Fig. 2, Part. 350
Qualità Seminativo
arborato
Cl.1
Superficie (ha are ca)
5.130
Reddito dominicale €
35,77

Dal 19/05/2008 al 12/03/2010

ASTE GIUDIZIARIE®
**** Omissis ****

Reddito agrario €
17,22
Catasto Terreni
Fig. 2, Part. 138
Qualità Canneto
Cl.1
Superficie (ha are ca)
380
Reddito dominicale €
2,16

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Dal 19/05/2008 al 12/03/2010

**** Omissis ****

Reddito agrario € 0,59
Catasto Terreni
Fig. 2, Part. 350
Qualità Seminativo
arborato
Cl.1
Superficie (ha are ca)
5.130
Reddito dominicale €
35,77
Reddito agrario €
17,22

ASTE GIUDIZIARIE®

Dal 12/03/2010 al 26/03/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
**** Omissis ****

Catasto Terreni
Fig. 2, Part. 350
Qualità Seminativo
arborato
Cl.1
Superficie (ha are ca)
5.130
Reddito dominicale €
35,77
Reddito agrario €
17,22

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Dal 12/03/2010 al 26/03/2024

**** Omissis ****

Catasto Terreni
Fig. 2, Part. 138
Qualità Canneto
Cl.1
Superficie (ha are ca)
380
Reddito dominicale €
2,16
Reddito agrario € 0,59

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)			Dati di classamento			Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
2	349				A2	1	6 vani	Totale: 114 mq	542,28 €	T-1-2	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti alle certificazioni catastali in atti.

L'immobile in questione è inaccessibile e quindi non è possibile verificare la sua corrispondenza.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	73	1		A4	2	2,5 vani		181,41 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti alle certificazioni catastali in atti.

L'immobile in questione è inaccessibile e quindi non è possibile verificare la sua corrispondenza.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)		Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
2	138				Canneto	1	380 mq	2,16 €	0,59 €	
2	350				Seminativo arborato	1	5.130 mq	35,77 €	17,22 €	

Corrispondenza catastale

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Nessuna

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Nessuna

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Nessuna

PATTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il bene in questione è inaccessibile e in stato di completo abbandono.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il bene in questione è inaccessibile e in stato di completo abbandono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il bene in questione è inaccessibile e in stato di completo abbandono.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

L'immobile è in avanzato stato di degrado, parzialmente diroccato, completamente invaso dalla vegetazione, inagibile e inaccessibile.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

L'immobile, verosimilmente in avanzato stato di degrado, è irraggiungibile e non è verificabile poiché riceve accesso esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il terreno in questione è attualmente in stato di completo abbandono con presenza predominante di infestanti arboree ed erbacee.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

L'immobile in questione è un terra-tetto e le parti comuni sono quelle stabilite dalla normativa vigente.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

L'immobile in questione è un terra-tetto e le parti comuni sono quelle stabilite dalla normativa vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il terreno in questione non rientra in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

I beni in questione non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di proprietà e condominio sulle parti e spazi che sono condominiali e comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva e condominiale e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

I beni in questione non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di proprietà e condominio sulle parti e spazi che sono condominiali e comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva e condominiale e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

I beni in questione non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono condominiali e comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva e condominiale e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il fabbricato in questione, oggi allo stato di rudere, è costituito, per quanto possibile rilevare visivamente dall'esterno, da una struttura verticale in muratura mista a pietrame e tamponature in muratura con solai e tetto costituiti da orditura principale e secondaria in legno e soprastante scempiato in mezzane.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Il fabbricato in questione, oggi inaccessibile, è verosimilmente costituito da una struttura verticale in muratura mista a pietrame e tamponature in muratura con solai e tetto costituiti da orditura principale e secondaria in legno e soprastante scempiato in mezzane.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

L'appezzamento di terreno agricolo in questione, con giacitura pianeggiante, attualmente è in totale stato di abbandono ricoperto da infestanti arboree ed erbacee.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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

L'immobile in questione, attualmente in stato di totale abbandono e privo di ogni impianto, non è agibile.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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

L'immobile in questione è irraggiungibile e non verificabile poiché riceve accesso esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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

L'appezzamento di terreno in questione è attualmente in stato di abbandono con presenza di infestanti arboree ed erbacee.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Periodo
Dal 27/06/2003 al
02/04/2004

Proprietà
**** Omissis ****

		Atti compravendita	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Napolitano Sergio da Pontedera (PI)	27/06/2003	61358	9261

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	28/06/2003	11416	6263

		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo
Dal 02/04/2004 al
19/05/2008

Proprietà
**** Omissis ****

		Atti compravendita	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Gabri Lia da Pisa (PI)	02/04/2004	5465	2902

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	03/04/2004	6259	3513

		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo
Dal 19/05/2008 al
12/03/2010

Proprietà
**** Omissis ****

		Atti compravendita	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Laurino Sebastiano da Catania (CT)	19/05/2008	160473	10378

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	06/06/2008	9809	5755

		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo
Dal 12/03/2010

Proprietà
**** Omissis ****

		Atti compravendita	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Gabri Lia da Pisa (PI)	12/03/2010	9357	5672

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	30/03/2010	5951	3481

		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalla dichiarazione notarile si rileva che:

Gli immobili oggetto della presente relazione con variazione territoriale n. 16/2014 del 01/01/2014 provengono dal Comune di Casciana Terme.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Periodo
Dal 27/06/2003 al
02/04/2004

Proprietà
**** Omissis ****

		Atti compravendita	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Napolitano Sergio da Pontedera (PI)	27/06/2003	61358	9261

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	28/06/2003	11416	6263

		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo
Dal 02/04/2004 al
19/05/2008

Proprietà
**** Omissis ****

		Atti compravendita	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Gabri Lia da Pisa (PI)	02/04/2004	5465	2902

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 19/05/2008 al
12/03/2010

**** Omissis ****

Livorno	03/04/2004	6259	3513
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
Rogante	Data	compravendita	Raccolta N°
notaio Laurino Sebastiano da Catania (CT)	19/05/2008	160473	10378
Presso	Data	Trascrizione	Reg. part.
Livorno	06/06/2008	9809	5755
Presso	Data	Registrazione	Vol. N°

Dal 12/03/2010

**** Omissis ****

Rogante	Data	compravendita	Raccolta N°
notaio Gabri Lia da Pisa (PI)	12/03/2010	9357	5672
Presso	Data	Trascrizione	Reg. part.
Livorno	30/03/2010	5951	3481
Presso	Data	Registrazione	Vol. N°

Dalla dichiarazione notarile si rileva che:

il fabbricato rurale identificato al catasto terreni al foglio 2 particella 73 sub. 1 è stato soppresso, ed attualmente corrisponde al catasto urbano di Casciana Terme Lari alla Sezione B Foglio 2 Particella 73 Subalterno 1 (A/4). Si precisa inoltre che gli immobili oggetto della presente relazione con variazione territoriale n. 16/2014 del 01/01/2014 provengono dal Comune di Casciana Terme.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Periodo
Dal 27/06/2003 al
02/04/2004

Proprietà
**** Omissis ****

Rogante	Data	Atti	Raccolta N°
notaio Napolitano Sergio da Pontedera (PI)	27/06/2003	compravendita 61358	9261
Presso	Data	Trascrizione	Reg. part.
Livorno	28/06/2003	11416	6263
Presso	Data	Registrazione	Vol. N°

Dal 02/04/2004 al
19/05/2008

**** Omissis ****

Rogante	Data	compravendita	Raccolta N°
notaio Gabri Lia da Pisa (PI)	02/04/2004	5465	2902
Presso	Data	Trascrizione	Reg. part.
Livorno	03/04/2004	6259	3513
Presso	Data	Registrazione	Vol. N°

Dal 19/05/2008 al
12/03/2010

**** Omissis ****

Rogante	Data	compravendita	Raccolta N°
notaio Laurino Sebastiano da Catania (CT)	19/05/2008	160473	10378
Presso	Data	Trascrizione	Reg. part.
Livorno	06/06/2008	9809	5755
Presso	Data	Registrazione	Vol. N°

Dal 12/03/2010

**** Omissis ****

compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Gabri Lia da Pisa (PI)	12/03/2010	9357	5672
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	30/03/2010	5951	3481
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalla dichiarazione notarile si rileva che:

Gli immobili oggetto della presente relazione con variazione territoriale n. 16/2014 del 01/01/2014 provengono dal Comune di Casciana Terme.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 19/05/2023

Reg. gen. 8944 - Reg. part. 1243

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Napolitano Sergio da Pontedera (PI)

Data: 27/06/2003

N° repertorio: 61359

N° raccolta: 9262

Note: la presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 28/06/2003 al particolare n. 2688.

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a LIVORNO il 29/12/2023

Reg. gen. 22431 - Reg. part. 15933

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE) ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, allegata al fascicolo telematico.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 19/05/2023
Reg. gen. 8944 - Reg. part. 1243
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Napolitano Sergio da Pontedera (PI)
Data: 27/06/2003
N° repertorio: 61359
N° raccolta: 9262
Note: la presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 28/06/2003 al particolare n. 2688.

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a LIVORNO il 29/12/2023
Reg. gen. 22431 - Reg. part. 15933
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE) ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, allegata al fascicolo telematico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 19/05/2023
Reg. gen. 8944 - Reg. part. 1243
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Napolitano Sergio da Pontedera (PI)

ASTE GIUDIZIARIE®
Data: 27/06/2003
N° repertorio: 61359
N° raccolta: 9262

Note: la presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 28/06/2003 al particolare n. 2688.

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a LIVORNO il 29/12/2023

Reg. gen. 22431 - Reg. part. 15933

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE) ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, allegata al fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

L'immobile in questione è ubicato nella Zona E2 agricola ed è disciplinato dall'art. 18,3 e 18.8 delle NTA del vigente POC.

- Rischio idraulico medio I2

- Rischio geologico medio G2

- Rischio sismico medio SE

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

L'immobile in questione è ubicato nella Zona E2 agricola ed è disciplinato dall'art. 18,3 e 18.8 delle NTA del vigente POC.

- Rischio idraulico medio I2

- Rischio geologico medio G2

- Rischio sismico medio SE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

L'immobile in questione è ubicato nella Zona E2 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina ed è disciplinato dall'art. 25.3 delle NTA del vigente POC.

- Fascia di rispetto (disciplinata dall'art. 29,9 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento di Pisa) di ml. 50 dalle aree boscate (poste lungo il fiume Cascina).

- Rischio idraulico medio I2

- Rischio geologico medio G2

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

A seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Casciana Terme - Lari non sono stati reperiti titoli edilizi relativi ai beni in questione la cui realizzazione è anteriore al 1° settembre 1967 come verificato attraverso l'analisi dei fotogrammi aerei, consultabili in telematico sul sito della Regione Toscana (in particolare l'Immagine: cs003_112r011_2426_19giu1965), anche se occorre precisare che la loro definizione e dettaglio non permettono di determinare con certezza l'effettiva consistenza e sussistenza delle strutture accessorie e pertinenziali che quindi potrebbero configurarsi come superfetazioni da demolire.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di applicare, nella successiva valutazione dei beni, un deprezzamento del valore che tenga conto dell'incertezza conseguente le predette condizioni, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità dei beni, nella quantificazione del deprezzamento relativo il rischio assunto per mancata garanzia per vizi, vizi occulti.

Certificazioni energetiche

Questo immobile, in quanto rudere, ricade nel campo di esclusione definito dall'art.5 dell'allegato A della DGR 1275/2015

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

A seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Casciana Terme - Lari non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al bene in questione la cui realizzazione è anteriore al 1° settembre 1967 come verificato attraverso l'analisi dei fotogrammi aerei consultabili in telematico sul sito della Regione Toscana (in particolare l'Immagine: cs003_112r011_2426_19giu1965).

Certificazioni energetiche

Questo immobile, in quanto rudere, ricade nel campo di esclusione definito dall'art.5 dell'allegato A della DGR 1275/2015

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

Niente da rilevare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LA MURAIOLA

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

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni in questione sono collegati tra loro da un rapporto di reciproca dipendenza.

Infatti sia il Bene 2 (F. 2 p.lla 73 sub. 1) che il Bene 3 (F. 2 p.lle 138 e 350) ricevono accesso esclusivamente dal Bene n° 1 (F. 2 p.lla 349).

Pertanto, considerata tale conformazione, i beni in questione costituiscono un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola

Piena proprietà di un fabbricato (in avanzate condizione di rovina e degrado, inagibile e inaccessibile) del tipo terra-tetto con destinazione catastale abitazione (F. 2 p.lla 349) di tre piani fuori terra ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme – Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola snc con annesso, in proprietà esclusiva, un resede adiacente ai lati est, sud e ovest del suddetto fabbricato. Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti detto immobile, al quale si accede dalla pubblica via per mezzo del suo resede esclusivo, è composto: al piano terreno da due locali di sgombero, sottoscala, tre tettoie esterne (una in adiacenza al lato ovest, una in adiacenza al lato est e una nell'angolo nord ovest del resede esclusivo), ripostiglio e forno esterni (entrambe in adiacenza al lato est); al piano primo, al quale si accede mediante scala esterna, è composto da, terrazzo di arrivo della scala, ingresso, bagno, cucina, due locali principali, disimpegno, scala di accesso al secondo piano, corridoio e w.c.; al piano secondo, al quale si accede mediante scala interna, è composto da due locali soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 349, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 31.658,00

Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare e attraverso l'analisi del segmento immobiliare.

A tale fine è stata svolta una ricerca di mercato attraverso la consultazione dei portali immobiliari con i quali sono stati individuati immobili offerti in vendita comparabili con quello oggetto di stima.

I suddetti dati si sono rivelati in linea con i macro dati rilevabili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Nell'ambito del processo estimale, tenuto conto delle fonti di rilevazione utilizzate e del relativo processo d'elaborazione dati, gli elementi raccolti sono stati analizzati e sviluppati al fine di identificare il più probabile valore di mercato in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione (fabbricato inaccessibile in avanzato stato di rovina e degrado, inagibile, completamente invaso dalla vegetazione; ubicato in zona a prevalente destinazione agricola e rurale quasi del tutto priva di servizi ed opere di urbanizzazione).

Dall'analisi critica dei suddetti elementi il valore unitario di mercato del bene oggetto di valutazione, tenuto conto dell'ubicazione e delle condizioni di vetustà e conservazione in cui si trova, è stato determinato in €/mq. 200,00

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola

Piena proprietà di un fabbricato rurale (irraggiungibile e non verificabile poiché riceve accesso esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto) del tipo terra-tetto con destinazione catastale abitazione (F. 2 p.la 73 sub. 1) di due piani fuori terra non direttamente collegati ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola snc. Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti detto immobile, al quale si accede esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto, è composto: al piano terreno da un locale di sgombero e al piano primo da cucina ed altro locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 73, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 9.480,00

Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare e attraverso l'analisi del segmento immobiliare.

A tale fine è stata svolta una ricerca di mercato attraverso la consultazione dei portali immobiliari con i quali sono stati individuati immobili offerti in vendita comparabili con quello oggetto di stima.

I suddetti dati si sono rivelati in linea con i macro dati rilevabili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Nell'ambito del processo estimale, tenuto conto delle fonti di rilevazione utilizzate e del relativo processo d'elaborazione dati, gli elementi raccolti sono stati analizzati e sviluppati al fine di identificare il più probabile valore di mercato in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione (fabbricato inaccessibile in avanzato stato di rovina e degrado, inagibile, completamente invaso dalla vegetazione; ubicato in zona a prevalente destinazione agricola e rurale quasi del tutto priva di servizi ed opere di urbanizzazione).

Dall'analisi critica dei suddetti elementi il valore unitario di mercato del bene oggetto di valutazione, tenuto conto dell'ubicazione e delle condizioni di vetustà e conservazione in cui si trova, è stato determinato in €/mq. 200,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola

Piena proprietà di un appezzamento di terreno (F. 2 p.lle 138 e 350) di forma irregolare con giacitura pianeggiante che riceve accesso esclusivamente dal resede esclusivo del Bene n° 1 precedentemente descritto ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme – Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 138, Qualità Canneto - Fg. 2, Part. 350, Qualità Seminato arborato

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

Valore di stima del bene: € 5.510,00

A seguito delle ricerche effettuate lo scrivente non ha reperito immobili (oggetto di compravendite recenti) comparabili a quello in oggetto e pertanto ha ritenuto di procedere alla stima per punti di merito applicati alle caratteristiche tecniche del terreno in questione estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni (considerato attendibile anche dalla giurisprudenza di merito) dal quale si ricava il valore unitario medio di €/mq. 1,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola	158,29 mq	200,00 €/mq	€ 31.658,00	100,00%	€ 31.658,00
Bene N° 2 - Terratetto Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola	47,40 mq	200,00 €/mq	€ 9.480,00	100,00%	€ 9.480,00
Bene N° 3 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola	5510,00 mq	1,00 €/mq	€ 5.510,00	100,00%	€ 5.510,00
				Valore di stima:	€ 46.648,00

Valore di stima: € 46.648,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	50,00	%

Valore finale di stima: € 23.300,00

Per i fabbricati il deprezzamento è altresì riferito all'incerta regolarità edilizia anche delle strutture accessorie e pertinenziali e per l'impossibilità di verificarne puntualmente l'effettivo stato di degrado e corrispondenza catastale in quanto inaccessibili.

Per i terreni è altresì riferito all'impossibilità di verificare l'eventuale presenza di strutture non legittime nelle aree inaccessibili e invisibili nei fotogrammi aerei attuali, ai costi per la loro pulizia dalle infestanti arboree e erbacee e per l'eventuale verifica dei confini.

Il deprezzamento applicato è anche riferito al conseguente riflesso negativo sull'appetibilità del lotto per le suddette condizioni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da una valutazione sommaria di quanto visivamente deducibile dall'analisi dei supporti catastali sovrapposti con l'aerofotogrammetria (sovrapposizione acquisita in telematico presso il sito della Regione Toscana - SIPT: Cartoteca) non sembra, per quanto riguarda il resede del bene 1 e il bene 3, che ci siano sconfinamenti ma, in ogni caso, non si può escludere che il titolare e/o i titolari delle aree confinanti o l'assegnatario dei beni oggetto della presente possano richiedere un'azione di regolamento di confini.

Inoltre, per questi beni, non si può escludere, nelle aree ricoperte da infestanti arboree (che sono inaccessibili e non sono visibili nelle predette fotografie aeree), la presenza di eventuali strutture sottostanti da eliminare o dei loro residui da bonificare.

L'incidenza economica della suddetta possibilità (la cui esatta determinazione può avvenire soltanto a seguito di specifico incarico) è stata considerata nell'applicazione del deprezzamento relativo al rischio assunto per mancata garanzia per vizi, vizi occulti.

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 Giuliano Terme, li 12/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertini Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Documentazione Fotografica.
- ✓ Altri allegati - 2) Planimetria catastale Bene 1 (F. 2 p.lla 349).
- ✓ Altri allegati - 3) Planimetria catastale Bene 2 (F. 2 p.lla 73 sub. 1).
- ✓ Altri allegati - 4) Mappa Lotto Unico.
- ✓ Altri allegati - 5) Visura storica Bene 1 (F. 2 p.lla 349).
- ✓ Altri allegati - 6) Visura storica Bene 2 (F. 2 p.lla 73 sub. 1).
- ✓ Altri allegati - 7) Visura storica Bene 3 (F. 2 p.lle 138 e 350).
- ✓ Altri allegati - 8) Certificato di Destinazione Urbanistica Bene 3 (F. 2 p.lle 138 e 350).
- ✓ Altri allegati - 9) Versione privacy della relazione.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola

Piena proprietà di un fabbricato (in avanzata condizione di rovina e degrado, inagibile e inaccessibile) del tipo terra-tetto con destinazione catastale abitazione (F. 2 p.lla 349) di tre piani fuori terra ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola snc con annesso, in proprietà esclusiva, un resede adiacente ai lati est, sud e ovest del suddetto fabbricato. Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti detto immobile, al quale si accede dalla pubblica via per mezzo del suo resede esclusivo, è composto: al piano terreno da due locali di sgombero, sottoscala, tre tettoie esterne (una in adiacenza al lato ovest, una in adiacenza al lato est e una nell'angolo nord ovest del resede esclusivo), ripostiglio e forno esterni (entrambe in adiacenza al lato est); al piano primo, al quale si accede mediante scala esterna, è composto da, terrazzo di arrivo della scala, ingresso, bagno, cucina, due locali principali, disimpegno scala di accesso al secondo piano, corridoio e w.c.; al piano secondo, al quale si accede mediante scala interna, è composto da due locali soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 349, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in questione è ubicato nella Zona E2 agricola ed è disciplinato dall'art. 18,3 e 18.8 delle NTA del vigente POC. - Rischio idraulico medio I2 - Rischio geologico medio G2 - Rischio sismico medio SE

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola

Piena proprietà di un fabbricato rurale (irraggiungibile e non verificabile poiché riceve accesso esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto) del tipo terra-tetto con destinazione catastale abitazione (F. 2 p.lla 73 sub. 1) di due piani fuori terra non direttamente collegati ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola snc. Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti detto immobile, al quale si accede esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto, è composto: al piano terreno da un locale di sgombero e al piano primo da cucina ed altro locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 73, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in questione è ubicato nella Zona E2 agricola ed è disciplinato dall'art. 18,3 e 18.8 delle NTA del vigente POC. - Rischio idraulico medio I2 - Rischio geologico medio G2 - Rischio sismico medio SE

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola

Piena proprietà di un appezzamento di terreno (F. 2 p.lle 138 e 350) di forma irregolare con giacitura pianeggiante che riceve accesso esclusivamente dal resede esclusivo del Bene n° 1 precedentemente descritto ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 138, Qualità Canneto - Fg. 2, Part. 350, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in questione è ubicato nella Zona E2 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina ed è disciplinato dall'art. 25.3 delle NTA del vigente POC. - Fascia di rispetto (disciplinata dall'art. 29,9 del vigente Piano

Territoriale di Coordinamento di Pisa) di ml. 50 dalle aree boscate (poste lungo il fiume Cascina). -
Rischio idraulico medio I2 - Rischio geologico medio G2 - Rischio sismico medio SE

Prezzo base d'asta: € 23.300,00

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®

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.300,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 349, Categoria A2	Superficie	158,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in avanzato stato di degrado, parzialmente diroccato, completamente invaso dalla vegetazione, inagibile e inaccessibile.		
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato (in avanzata condizione di rovina e degrado, inagibile e inaccessibile) del tipo terra-tetto con destinazione catastale abitazione (F. 2 p.lla 349) di tre piani fuori terra ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola snc con annesso, in proprietà esclusiva, un resede adiacente ai lati est, sud e ovest del suddetto fabbricato. Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti detto immobile, al quale si accede dalla pubblica via per mezzo del suo resede esclusivo, è composto: al piano terreno da due locali di sgombero, sottoscala, tre tettoie esterne (una in adiacenza al lato ovest, una in adiacenza al lato est e una nell'angolo nord ovest del resede esclusivo), ripostiglio e forno esterni (entrambe in adiacenza al lato est); al piano primo, al quale si accede mediante scala esterna, è composto da, terrazzo di arrivo della scala, ingresso, bagno, cucina, due locali principali, disimpegno-vano scala di accesso al secondo piano, corridoio e w.c.; al piano secondo, al quale si accede mediante scala interna, è composto da due locali soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 73, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	47,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, verosimilmente in avanzato stato di degrado, è irraggiungibile e non verificabile poiché riceve accesso esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto.		
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato rurale (irraggiungibile e non verificabile poiché riceve accesso esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto) del tipo terra-tetto con destinazione catastale abitazione (F. 2 p.lla 73 sub. 1) di due piani fuori terra non direttamente collegati ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola snc. Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti detto immobile, al quale si accede esclusivamente dal Bene n° 1 precedentemente descritto, è composto: al piano terreno da un locale di sgombero e al piano primo da cucina ed altro locale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via la Muraiola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 138, Qualità Canneto - Fg. 2, Part. 350, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5510,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in questione è attualmente in stato di completo abbandono con presenza predominante di infestanti arboree ed erbacee.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appezzamento di terreno (F. 2 p.lle 138 e 350) di forma irregolare con giacitura pianeggiante che riceve accesso esclusivamente dal resede esclusivo del Bene n° 1 precedentemente descritto ubicato nella zona a prevalente destinazione agricola e rurale del Comune di Casciana Terme - Lari (sezione Casciana Terme) via la Muraiola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		