
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Agata Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	7
Precisazioni	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13



All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Ing. D'Agata Raffaella, con studio in Via Mariscoglio, 24 - 56124 - Pisa (PI), email raffaella@studioingegneriadagata.it, PEC raffaella.dagata@ingpec.eu, Fax 050.573308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO**

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al primo piano, secondo fuori terra, di un maggior fabbricato costituito da due unità immobiliari. È composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Sono annessi all'abitazione un locale garage posto al piano terra in posizione distaccata, un resede esclusivo che consente l'accesso dalla Via del Cimitero ed un'area scoperta pertinenziale all'abitazione confinante con il locale garage.

Si accede all'abitazione dalla Via del Cimitero tramite il resede suddetto, scala esterna e ballatoio; si accede al locale garage dalla Via del Cimitero tramite passo a comune (particella 232 subalterno 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Il locale garage è un corpo separato annesso all'abitazione ed è posto al piano terra. Si accede direttamente dalla Via del Cimitero attraverso un'area scoperta pertinenziale all'abitazione confinante con il locale garage stesso (passo a comune, particella 232 subalterno 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del Cimitero 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del Cimitero 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

L'immobile confina a nord con via del Cimitero, ad ovest con proprietà ****Omissis**** e ****Omissis**** e ad est proprietà ****Omissis****, salvo se altri.

Il giardino confina a nord con il garage di proprietà ****Omissis**** e il bene comune non censibile identificato al sub 5, a nord con il giardino di proprietà ****Omissis**** e ****Omissis**** e a sud con proprietà ****Omissis****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

L'immobile confina a nord con il bene comune non censibile identificato al sub 5, a sud e a ovest con proprietà ****Omissis**** e ****Omissis**** e ad est con il giardino di proprietà ****Omissis****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	88,45 mq	1	88,45 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Giardino	238,00 mq	238,00 mq	0,1	23,80 mq	0,00 m	
Cortile	19,00 mq	19,00 mq	0,1	1,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	18,60 mq	1	18,60 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	232	2	1	A4	2	5,5	91 mq	380,63 €	1	
	7	232	3	1	F1						
	7	232	6	1	F1						

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	232	9	1	C6	U	15	18 mq	45,71 €	T	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

La proprietà comprende i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato considerate condominiali, in particolare sull'area adibita a passo identificata nella particella 232 (duecentotrentadue) subalterno 5 (cinque) bene comune non censibile a tutti i subalterni della medesima particella 232.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

La proprietà comprende i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato considerate condominiali, in particolare sull'area adibita a passo identificata nella particella 232 (duecentotrentadue) subalterno 5 (cinque) bene comune non censibile a tutti i subalterni della medesima particella 232.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

L'immobile risulta in medio stato conservativo, necessita di una ristrutturazione e, in particolar modo in cucina, presenta ampie zone con muffa. È presente una infiltrazione dalla copertura. Nel giardino esterno sono presenti delle baracche abusive che dovranno essere demolite.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Il garage si trova in cattivo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

L'immobile ha una struttura in cemento armato. I pavimenti interni sono tutti in gres porcellanato. Le pareti sono rifinite con intonaco civile. Gli infissi, le porte interne sono in legno, sono presenti con persiane esterne sempre in legno.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari e ha un rivestimento in ceramica per un'altezza di circa 2m. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico sottotraccia e gas. la caldaia è interna posta nel bagno e i radiatori sono in

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Il garage è costruito in muratura di bozze, non è pavimentato né intonacato. Ha una porta di accesso in alluminio ed è dotato unicamente dell'impianto elettrico

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

L'immobile risulta occupato dalla debitrice ****Omissis****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

L'immobile risulta occupato dalla debitrice ****Omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1976 al 25/08/2011	****Omissis****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/09/1976	8097	6033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pisa	22	505		
Dal 25/08/2011 al 05/06/2012	****Omissis****	atti di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	14/02/2012		1797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pisa	12/12/2011	2016	9990		

Dal 05/06/2012	****Omissis****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annalisa Di Perna	05/06/2012	19850	8602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	08/06/2012	9085	6648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pisa	07/06/2012	3482			

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.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto non è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari in quanto non risulta trascrizione dell'accettazione dell'eredità di ****Omissis****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1976 al 25/08/2011	****Omissis****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/09/1976	8097	6033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pisa	22	505		
Dal 25/08/2011 al 05/06/2012	****Omissis****	atti di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pisa	14/02/2012	1797
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Pisa	12/12/2011	2016
				Vol. N°
				9990
Dal 05/06/2012	****Omissis****	atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Annalisa Di Perna	05/06/2012	19850
				Raccolta N°
				8602
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Pisa	08/06/2012	9085
				Reg. part.
				6648
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Pisa	07/06/2012	3482
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto non è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari in quanto non risulta trascrizione dell'accettazione dell'eredità di ****Omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 22/09/2006
Reg. gen. 20941 - Reg. part. 4508
Importo: € 260.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Piva Giampiero

ASTE GIUDIZIARIE®
Data: 13/09/2006
N° repertorio: 54767
N° raccolta: 9009

Note: Annotazione ad iscrizione: nn 10785/1773 del 16/06/2011 per rinegoziazione mutuo per dilazione termini del 07/06/2011, notaio Di Perna, n. rep. 19318/8188 - ultima scadenza 13/07/1929

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a pisa il 12/01/2024
Reg. gen. 764 - Reg. part. 530
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 22/09/2006
Reg. gen. 20941 - Reg. part. 4508
Importo: € 260.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro **, ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Piva Giampiero
Data: 13/09/2006
N° repertorio: 54767
N° raccolta: 9009
Note: Annotazione ad iscrizione: nn 10785/1773 del 16/06/2011 per rinegoziazione mutuo per dilazione termini del 07/06/2011, notaio Di Perna, n. rep. 19318/8188 - ultima scadenza 13/07/1929

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a pisa il 12/01/2024
Reg. gen. 764 - Reg. part. 530
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Ai sensi del regolamento urbanistico del comune di Vecchiano, approvato con delibera C.C. n. 70 del 21 dicembre 2011 e aggiornato a marzo 2012 l'immobile si trova all'interno delle aree urbanizzate di recente formazione, disciplinato dall'art. 27 del regolamento urbanistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Ai sensi del regolamento urbanistico del comune di Vecchiano, approvato con delibera C.C. n. 70 del 21 dicembre 2011 e aggiornato a marzo 2012 l'immobile si trova all'interno delle aree urbanizzate di recente formazione, disciplinato dall'art. 27 del regolamento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

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

Il fabbricato del quale fa parte l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per opere di ampliamento del fabbricato, frazionamento in due unità abitative e realizzazione di due locali garage, il Comune di Vecchiano ha rilasciato la concessione edilizia n. 220 del 1987, successiva variante n. 196 del 1980 e variante di fine lavori n. 161 del 1989.

Per l'esistenza di alcune lievi difformità è stata rilasciata in data 13809/2013 l'attestazione di conformità in sanatoria n.12/00039.

Nel giardino esterno sono presenti alcune baracche fatiscenti abusive che dovranno essere demolite.

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.

Le uniche difformità riscontrate riguardano la presenza di alcune baracche presenti nel giardino che sono abusive e dovranno essere demolite.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

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

Per opere di ampliamento del fabbricato principale (bene 1), frazionamento in due unità abitative e realizzazione di due locali garage, il Comune di Vecchiano ha rilasciato la concessione edilizia n. 220 del 1987, successiva variante n. 196 del 1980 e variante di fine lavori n. 161 del 1989.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CIMITERO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al primo piano, secondo fuori terra, di un maggior fabbricato costituito da due unità immobiliari. E' composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Sono annessi all'abitazione un locale garage posto al piano terra, un resede esclusivo che consente l'accesso dalla Via del Cimitero ed un'area scoperta pertinenziale all'abitazione confinante con il locale garage. Si accede all'abitazione dalla Via del Cimitero tramite il resede suddetto, scala esterna e ballatoio; si accede al locale garage dalla Via del Cimitero tramite passo a comune (particella 232 subalterno 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 7, Part. 232, Sub. 3, Zc. 1, Categoria F1 - Fg. 7, Part. 232, Sub. 6, Zc. 1, Categoria F1

Valore di stima del bene: € 144.875,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vecchiano (PI) - via del cimitero

Il locale garage è un corpo separato annesso all'abitazione ed è posto al piano terra. Si accede direttamente dalla Via del Cimitero attraverso un'area scoperta pertinenziale all'abitazione confinante con il locale garage stesso (passo a comune, particella 232 subalterno 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 232, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 7.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vecchiano (PI) - via del cimitero	115,90 mq	1.250,00 €/mq	€ 144.875,00	100,00%	€ 144.875,00
Bene N° 2 - Garage Vecchiano (PI) - via del cimitero	18,60 mq	400,00 €/mq	€ 7.440,00	100,00%	€ 7.440,00
				Valore di stima:	€ 152.315,00

Valore di stima iniziale: € 152.315,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
spese per demolizione baracche	8000,00	€

Valore finale di stima: € 121.467,75 che si può arrotondare a **120.000€**

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 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Agata Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1: Documentazione catastale
- ✓ ALLEGATO 2: Rilievo dell'immobile
- ✓ ALLEGATO 3: Documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 4: Atto di provenienza
- ✓ ALLEGATO 5: Quotazioni immobiliari
- ✓ ALLEGATO 6: Schema riassuntivo
- ✓ ALLEGATO 7: relazione in versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®