
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ###, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2022 del R.G.E.

contro

###

Codice fiscale: ###

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	4
Titolarità	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	6
Patti.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	7
Stato conservativo.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	7
Parti Comuni	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.700,00	14

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto ###, con studio ###, email ###, PEC ###, Tel. ###, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e ripostiglio al piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Garage posto al piano terra di pertinenza dell'abitazione e ripostiglio di cui al Bene 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

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

- ### (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: ###

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ### (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: ###

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

- ### (Proprietà superficiaria 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

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

- ### (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: ###

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ### (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: ###

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

- ### (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

L'appartamento confina ad ovest e nord con proiezione su area esterna condominiale, ad est con vano scala comune, salvo se altri.

Il ripostiglio al piano terra confina a nord con corridoio condominiale, a sud con vano scala condominiale, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Il garage confina ad ovest con vano scala, a nord con cortile condominiale, ad est e sud con proprietà ### o loro aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	0,00 mq	84,25 mq	1	84,25 mq	2,70 m	1
Terrazzi	0,00 mq	20,48 mq	0,40	8,19 mq	0,00 m	1
Ripostiglio	0,00 mq	4,64 mq	0,50	2,32 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	94,76 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	94,76 mq	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	0,00 mq	16,53 mq	0,50	8,27 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,27 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Al ventennio l'unità immobiliare aveva già la consistenza e l'identificazione attuali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Al ventennio l'unità immobiliare aveva già la consistenza e l'identificazione attuali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	51	37		A2	3	5,5	92 mq	553,9 €	T-1		

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (All. 2) è corrispondente allo stato dei luoghi. In atti non risulta l'elaborato planimetrico della particella 51.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	51	15		C6	3	16	17 mq	82,63 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (All. 2) è corrispondente allo stato dei luoghi. In atti non risulta l'elaborato planimetrico della particella 51.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

L'edificio condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato su area di proprietà del Comune di Lari in zona destinata a "Previsione edilizia economica popolare", appartenente al comprensorio denominato "P.E.E.P. di Fagiolaia" - lotto 1. Le unità immobiliari furono edificate e assegnate rispettando gli obblighi previsti dalla convenzione stipulata tra l'amministrazione comunale e l'impresa edile ### ai rogiti del Segretario Comunale di Lari ### in data 22/01/1980, trascritta a Livorno il 06/10/1980 al n. 6906 di particolare, modificata ed integrata con successivi dello stesso Segretario Comunale in data 22/05/1980, trascritto a Livorno il 06/10/1980 al n. 6907 di particolare ed in data 14/11/1980, trascritto a Livorno il 29/11/1980 al n. 8189 di particolare.

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Casciana Terme Lari l'indicazione del prezzo massimo in caso di vendita della proprietà superficaria delle unità immobiliari pignorate. In data 03/10/2023 il Comune ha risposto comunicando l'ormai avvenuta decadenza del vincolo sul prezzo massimo di vendita in conseguenza al fatto che risulta trascorsa la durata massima della convenzione di 30 anni (All. 7)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Patti" per il Bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione (All. 3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione (All. 3).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Le parti comuni indivisibili sono descritte nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio ### di Ponsacco: "Sono compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare:

- in condominio con i ventiquattro alloggi che compongono il fabbricato sul locale caldaia e relativo impianto e su altro adiacente al lato ovest di detto locale caldaia;
- in condominio con i sei alloggi del vano scala 3, su vano scala e relativo ingresso;
- in condominio con i dieci alloggi dotati di ripostiglio situato a nord della scala 2, sul corridoio di accesso.

Dette porzioni risultano rappresentate graficamente a titolo indicativo nelle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, ma non hanno un identificativo catastale proprio (All. 2). Si segnala altresì che non risulta agli atti un elaborato planimetrico con rappresentata la distribuzione dei singoli subalterni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Parti comuni" per il Bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

L'unità abitativa si trova al piano primo di un maggior fabbricato di quattro piani fuori terra ubicato in via delle Casine n°224, località Le Casine, Casciana Terme Lari. L'edificio è realizzato in struttura di cemento armato con tamponamenti esterni intonacati al civile. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio e in parte in legno con vetri singoli, zanzariere, controfinestre e avvolgibili.

La copertura è del tipo a padiglione.

L'appartamento, a cui si accede mediante cortile e scala condominiale (scala n. 3), è il primo a destra arrivando sul pianerottolo del primo piano. L'unità immobiliare è costituita da ingresso in soggiorno con terrazzo coperto, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, due camere, una delle quali con terrazzo coperto e un bagno, oltre a ripostiglio al piano terra (All. 2).

L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è dotato di una caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate (All. 3).

Il ripostiglio al piano terra (il terzo lato sud rispetto al corridoio contando da est verso ovest) ha accesso da area esterna e corridoio condominiale ed è costituito da unico piccolo locale con pavimento in piastrelle di gres e porta in acciaio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

L'unità immobiliare si trova al piano terra del medesimo fabbricato condominiale descritto al bene 1. Il garage, a cui si accede dal resede condominiale, è dotato di impianto di illuminazione del tipo "sottotraccia", di acqua potabile con pilozzo e scarico. Il pavimento è in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. La porta di accesso carrabile è in lamiera zincata (All. 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

L'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietaria esecutata.

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate dalla quale è emerso che non risultano contratti registrati a carico dell'unità immobiliare (All. 8).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

L'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietaria esecutata.

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate dalla quale è emerso che non risultano contratti registrati a carico dell'unità immobiliare (All. 8).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Dal certificato ipotecario depositato agli atti risulta che al ventennio la proprietà superficaria dell'unità immobiliare apparteneva già dell'esecutata. Il diritto di superficie dell'area su cui insiste l'intero edificio, apparteneva e, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, tuttora appartiene al Comune di Lari.

Il terreno è stato assegnato in concessione per anni 99 all'impresa edile ### mediante convenzione ai rogiti del Segretario Comunale di Lari ### in data 22/01/1980, registrata a Pontedera il 28/03/1980 al n. 1280 e trascritta a Livorno il 06/10/1980 al n. 6906 di particolare, modificata ed integrata con successivi atti dello stesso Segretario Comunale in data 22/05/1980, registrato a Pontedera il 03/07/1980 al n. 2497 e trascritto a Livorno il 06/10/1980 al n. 6907 di particolare ed in data 14/11/1980, registrato a Pontedera il 27/11/1980 al n. 4080 e trascritto a Livorno il 29/11/1980 al n. 8189 di particolare.

L'esecutata ha acquistato la proprietà superficaria dai signori ### in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio ### di Ponsacco del 11/02/2000 rep. n. 4772 racc. n. 1195 registrata a Pontedera in data 24/02/2000 al n. 56 e trascritta a Livorno in data 15/02/2000 al n. 1156 di particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Provenienza ventennale" per il Bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Dal certificato ipotecario depositato nel fascicolo telematico, a carico del bene pignorato risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Livorno in data 11/06/2007 al n. 3982 di registro particolare per l'importo di € 178.000,00 (centosettantottomila virgola zero zero), di cui € 89.000,00 (Ottantanovemila virgola zero zero) a titolo di capitale, a favore della ###. e contro ### e ### (debitore non datore di ipoteca), a garanzia del mutuo concesso con l'atto ai rogiti del Notaio ### del 31/05/2007, rep. n. 35263;

- decreto ingiuntivo verbale iscritto a Livorno il 27/07/2021 al n. 2430 di registro particolare, per l'importo di € 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero), di cui € 34.685,30 (trentaquattromilaseicentottantacinque virgola trenta) a titolo di capitale, a favore della ### e contro ###;

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Livorno il 21/12/2022 al n. 16425 di registro particolare, per l'importo di € 61.366,05 (sessantunomilatrecentosessantasei virgola zero cinque) oltre interessi e spese maturati e maturandi, a favore di ### e contro ### per la quota di 1/1 sulla proprietà superficaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Formalità pregiudizievoli" per il Bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Nel vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari i beni pignorati ricadono all'interno delle "zone B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - art.26.5 delle N.T.A.

In particolare l'edificio venne edificato in zona destinata a "Previsione edilizia economica popolare", appartenente al comprensorio denominato "P.E.E.P. di Fagiolaia" - lotto 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Normativa urbanistica" per il Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

L'edificio condominiale è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 103/1979 rilasciata dal Comune di Lari in data 07/02/1980 alla quale ha seguito la concessione edilizia in variante n. 124/1981 rilasciata dal Comune di Lari in data 18/12/1981 e successivo permesso di abitabilità o di uso rilasciato dal Comune di Lari in data 25/01/1983.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato lievi differenze tra lo stato di fatto e il grafico dell'ultimo stato concesso rappresentato nelle tavole allegate all'ultima variante, tutte rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 198 comma 3 della Legge Regionale 65/2014.

In particolare dette differenze riguardano quanto descritto in appresso:

- lieve differenza della dimensione della finestra del cucinotto;
- lieve differenza della distribuzione interna, nelle dimensioni interne e nello spessore di alcuni muri, tutte entro le tolleranze;
- lieve differenza della profondità del locale ripostiglio al piano terra.

Si precisa che nei fascicoli consultati non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti ne' attestazione di prestazione energetica per l'abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia" per il Bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, 224, PIANO 1

Il sottoscritto ha richiesto al ### (All. 4), l'amministratore del condominio di via delle Casine 218-224-226/232, l'estratto conto relativo ai versamenti dovuti dalla debitrice. Dalla comunicazione ricevuta in data 26/10/2023 risulta che le rate scadute e non ancora versate fino alla data del 31/10/2023, ammontano a complessive € 8.837,31 per la "Gestione ordinaria" e a complessivi € 6.193,20 per la "Gestione straordinaria su facciate".

L'amministratore comunica altresì che:

- all'attualità non vi sono spese straordinarie deliberate o previste;
- il condominio risulta sprovvisto di regolamento condominiale;
- all'unità abitativa e al garage corrisponde un valore complessivo di millesimi 40,12.

Con comunicazione integrativa, l'amministratore informa inoltre che l'ammontare annuo delle spese condominiali corrisponde a circa € 800,00 (All. 4).

Infine, dalla suddetta comunicazione dell'amministratore, risulta che il Tribunale di Pisa abbia emesso il Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo N.R.G. 417/2019, rep. 181/2019 del 01/02/2019, depositato dal Condominio le Casine contro l'esecutata (All. 5).

Da verifica ipotecaria effettuata dal sottoscritto risulta che alla data odierna il Decreto ingiuntivo non risulta iscritto presso la Conservatoria di Livorno (All. 6).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA CASINE, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali" per il Bene n. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e ripostiglio al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 37, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.078,80
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T
Garage posto al piano terra di pertinenza dell'abitazione e ripostiglio di cui al Bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.345,10

Si ricorda che, come già esposto al paragrafo della titolarità degli immobili, il pignoramento riguarda esclusivamente la quota di proprietà superficaria di 1/1.

Sulla base di tutto quanto esposto nei paragrafi precedenti, viste le quotazioni per il Comune di Casciana Terme Lari dell'Osservatorio immobiliare OMI, consultati gli atti di compravendita stipulati negli ultimi 2 anni per altre unità immobiliari con caratteristiche simili ubicate nelle immediate vicinanze di quelle pignorate, il sottoscritto valuta i beni in ragione di €/mq 1.130,00, pertanto:

$\text{mq } 103,03 \times \text{€/mq } 1.130,00 = \text{€ } 116.423,90$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e in considerazione dell'eventuale debito da estinguere nei confronti del condominio, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%, pertanto:

$\text{€ } 116.423,90 \times 0,90 = \text{€ } 104.781,51$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 104.781,51 che si arrotonda ad € 104.700,00 (Euro centoquattromilasettecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1	94,76 mq	1.130,00 €/mq	€ 107.078,80	100,00%	€ 107.078,80
Bene N° 2 - Garage Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T	8,27 mq	1.130,00 €/mq	€ 9.345,10	100,00%	€ 9.345,10
				Valore di stima:	€ 116.423,90

Valore di stima: € 116.423,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia	11.642,39	€
Arrotondamento	81,51	€

Valore finale di stima: € 104.700,00

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

Pisa, li 27/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
###

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Comunicazione ed integrazione amministratore del condominio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Copia decreto ingiuntivo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco trascrizioni e iscrizioni all'attualità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Comunicazione in merito alla valutazione massima della proprietà superficaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Risposta anagrafe tributaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevute di trasmissione della perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e ripostiglio al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 37, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari i beni pignorati ricadono all'interno delle " zone B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - art.26.5 delle N.T.A. In particolare l'edificio venne edificato in zona destinata a "Previsione edilizia economica popolare", appartenente al comprensorio denominato "P.E.E.P. di Fagiolaia" - lotto 1.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T
Garage posto al piano terra di pertinenza dell'abitazione e ripostiglio di cui al Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 15, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Normativa urbanistica" per il Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 104.700,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 37, Categoria A2	Superficie	94,76 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione (All. 3).		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e ripostiglio al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	8,27 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione (All. 3).		
Descrizione:	Garage posto al piano terra di pertinenza dell'abitazione e ripostiglio di cui al Bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		