TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

contro

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Nato a [redacted]

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Nata a [redacted]

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 1/A FRAZ. LAVAIANO, edificio EDIFICIO A SCHIERA, scala INTERNA, piano T-1° 4

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA FRAZ. LAVAIANO, edificio FABBRICATO A SCHIERA ATTIGUO E COMUNICANTE CON IL , piano T 5

Lotto 1 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Titolarità 6

Confini 7

Consistenza 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Dati Catastali 7

Precisazioni 8

Patti 8

Stato conservativo 8

Parti Comuni 8

Servitù, censo, livello, usi civici 8

Caratteristiche costruttive prevalenti 8

Stato di occupazione 10

Provenienze Ventennali 10

Formalità pregiudizievoli 11

Normativa urbanistica 12

Regolarità edilizia 12

Vincoli od oneri condominiali 13

Lotto 2 13

Completezza documentazione ex art. 567 13

Titolarità 14

Confini 14

Consistenza 14

Cronistoria Dati Catastali 15

Dati Catastali 15

Precisazioni 15

Patti 15

Stato conservativo 16

Parti Comuni 16

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù, censo, livello, usi civici 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Stato di occupazione 17
Provenienze Ventennali 17
Formalità pregiudizievoli 18
Normativa urbanistica 19
Regolarità edilizia 19
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 20
Lotto 1 20
Lotto 2 21
Riepilogo bando d'asta 24
Lotto 1 24
Lotto 2 24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E. 26
Lotto 1 26
Lotto 2 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 28
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 1/A FRAZ. LAVAIANO, edificio EDIFICIO A SCHIERA, scala INTERNA, piano T-1° 28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA FRAZ. LAVAIANO, edificio FABBRICATO A SCHIERA ATTIGUO E COMUNICANTE CON IL , piano T 29

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 20/05/2024, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_itri@live.it, PEC riccardo.itri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 1/A FRAZ. LAVAIANO, edificio EDIFICIO A SCHIERA, scala INTERNA, piano T-1° (Coord. Geografiche: NORD34300)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA FRAZ. LAVAIANO, edificio FABBRICATO A SCHIERA ATTIGUO E COMUNICANTE CON IL , piano T (Coord. Geografiche: NORD34300)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 1/A FRAZ. LAVAIANO, EDIFICIO EDIFICIO A SCHIERA, SCALA INTERNA, PIANO T-1°

Il terratetto P.T-P.1° a civile abitazione (d'ora in poi lo citerò come terratetto P.T-P.1°) con resede esclusivo, fa parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, di due livelli fuori terra, con resedi esclusivi e non (e non, vuole dire a comune; d'ora in poi, citerò solo "e non"), e accessi indipendenti, sito in Lavaiano, frazione del Comune di Casciana Terme Lari (PI), il terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo, oggetto di perizia, è d'angolo rispetto al fabbricato a schiera, e libero su due lati, con accesso indipendente ed esclusivo, a cui si accede direttamente da Via della Repubblica n. 1/A, e tramite il resede esclusivo.
Il terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo, nel particolare:
P.T. h. 2,75 mt:
-resede esclusivo con accesso pedonale da Via della Repubblica n. 1/A;
-accesso da balcone rialzato esterno con gradini;
-ingresso-pranzo;
-angolo cottura;
-ripostiglio;
-soggiorno con accesso a balcone rialzato con gradini, che conduce e collega all'attiguo locale garage;
-vano scala interno a L che conduce al P.1°;
-disimpegno con accesso dal resede esclusivo, con sopra una tettoia, con vano scala interno che conduce al soggiorno;
-bagno;
P.1° h. 2,75 mt.;
-vano scala interno che conduce al P.T.;
-disimpegno;
-camera con acceso a balcone;
-bagno;
-camera;
-camera con accesso a balcone;

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche Territoriali:
il terratetto P.T-P.1°, con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera con resedi e accessi esclusivi, è sito nella frazione di Lavaiano, Comune di Casciana Terme Lari, nelle immediate vicinanze vi sono negozi di vicinato, e parcheggi, è inoltre collegato con linea bus, ai centri maggiori della Valdera, come Ponsacco, e Pontedera; si raggiunge a breve distanza, la SGC FI-PI-LI;
caratteristiche Urbanistiche:
il terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo di cui sopra, e il suo fabbricato a schiera di cui ne fa parte, dal punto di vista dello strumento urbanistico comunale, è inserito in zona B -centri abitati-, non satura, con possibili limitate espansioni edilizie, e recupero edilizio dei fabbricati esistenti; -essa zona B, e delimitata e circoscritta dalla zona agricola E, più distante da aree di zone artigianali D esistenti-.

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.

accesso all'immobile, con IVG il 06/08/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA FRAZ. LAVAIANO, EDIFICIO FABBRICATO A SCHIERA ATTIGUO E COMUNICANTE CON IL , PIANO T

Il garage P.T. (o autorimessa P.T.), è attiguo al bene 1 (terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo), ed è ad esso collegato tramite un balcone rialzato con gradini del bene 1 (terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo), ed un vano porta, esso fa parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, con resedi carrabili esclusivi e non, ovviamente sito nella frazione di Lavaiano, Comune di Casciana Terme Lari.
Detto garage P.T., è corredato di un resede proprio esclusivo carrabile, che lo collega con la Via della Repubblica.
Il garage P.T. nel particolare:
garage P.T. h. 2,20 mt.
di forma rettangolare, con accesso carrabile, come il resede esclusivo carrabile, che lo collega alla suddetta pubblica via.
Caratteristiche Territoriali:
il garage P.T. con resede carrabile esclusivo, attiguo e collegato al bene n. 1, e facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera con resedi e accessi esclusivi, è sito nella frazione di Lavaiano, Comune di Casciana Terme Lari, come il bene 1, nelle immediate vicinanze vi sono negozi di vicinato, e parcheggi, è inoltre collegato con linea bus, ai centri maggiori della Valdera, come Ponsacco, e Pontedera; si raggiunge a breve distanza, la SGC FI-PI-LI;
caratteristiche Urbanistiche:
il garage P.T. con resede carrabile esclusivo di cui sopra, collegato con il bene 1, e il suo fabbricato a schiera di cui ne fa parte, dal punto di vista dello strumento urbanistico comunale, è inserito in zona B -centri abitati-, non satura, con possibili limitate espansioni edilizie, e recupero edilizio dei fabbricati esistenti; -essa zona B, e delimitata e circoscritta dalla zona agricola E, più distante da aree di zone artigianali D esistenti-.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

accesso all'immobile, con IVG il 06/08/2024.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 1/A FRAZ. LAVAIANO, edificio EDIFICIO A SCHIERA, scala INTERNA, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione della relazione notarile al ventennio ex art. 567 C.C. sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. 302/1998, risulta completa nelle sue parti.
Vedi documento allegato n. 1.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nato a [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nata a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati risultano attualmente separati.

CONFINI

Il bene immobile oggetto di perizia, terratetto a civile abitazione P.T.-P.1°, con resede esclusivo, confina con: via della Repubblica, proprietà [redacted] proprietà [redacted] e [redacted], s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	126,00 mq	000	0,00 mq	2,75 m	T-1°
			Totale superficie convenzionale:	0,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda la cronistoria catastale del bene immobile oggetto di perizia, quale: terratetto P.T-P.1° a civile abitazione, con resede esclusivo, si fa presente che:
dal 01.01.2014, per variazione territoriale, i Comuni Censuari di Casciana Terme e di Lari, si sono uniti, formando il Comune Censuario Casciana Terme Lari, Sezione Casciana Terme e Sezione Lari, e che comunque dai dati di superficie di impianto del 09.11.2015, fino ad oggi, il foglio, la particella, e il subalterno del terratetto, sono rimasti invariati.
Per maggiori approfondimenti, si rimanda al documento allegato n. 2.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI
Comune di Casciana Terme Lari Sezione Lari, fg. 3, part. 220, sub. 17, cat. A/2, cl. 3^, cons. 7,5 vani, sup. cat. tot. 138 mq. to. escl. aree scoperte 121 mq., rend. €. 755,32 Via della Repubblica n. 1-A, Piano T-1°
Vedi allegato n. 2, allegato n. 3, allegato n. 4, allegato n. 5.

NOTA: Il tabulatore automatico non funziona.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 2°Comma C.C. , è completa, e vi è congruenza -al momento del pignoramento-, tra esecutati, e soggetti titolari dei diritti reali, oggetto di pignoramento.

PATTI

Non vi sono questioni rilevanti, ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza, ne oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

il terratetto P.T.-P.1° con resede esclusivo, come stato di conservazione generale è sufficiente.

PARTI COMUNI

Il bene immobile, terratetto P.T-P.1°, con resede esclusivo, non rientra in un contesto condominiale, con tutte le pareti perimetrali esterne di proprietà, al di fuori del muro portante centrale di spina a comune con altra u.i., oltre la copertura, ritenute parti comuni, l'immobile suddetto, rispetto agli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico, con quello oggetto di pignoramento, il quale conserva i propri autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene immobile pignorato, terratetto P.T-P.1°, con resede esclusivo, non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.
GRAVA FORMALITA':
Da quanto si deduce dall'atto di compravendita, vi è un atto unilaterale d'obbligo, rogiti Notaio Gaudiano Anna in Lari, del 13/09/1996, rep. 16542, racc. 2177, reg. U.R. Pontedera il 20/09/1996, al n. 1739, e trascritto ai RR.II. di Livorno, il 17/09/1996, al n. 6433, part.-, avente per oggetto l'apposizione di un vincolo permanente, nei confronti del Comune di Lari, a non modificare l'uso delle autorimesse (garages).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terratetto P.T-P.1°, con resede esclusivo, è costituito, come detto, da corpo di fabbrica di due piani (P.T. e P.1°), su due livelli soprelevati da terra, ed è facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, con resedi esclusivi, e non.
Fondazioni:
a platea in c.a., con travi rovesce in c.a. e vespaio di aereazione;
Esposizione:
nord-est;
Strutture verticali:
in pilastri in c.a. con tamponamenti in blocchi poroton portanti, perimetrali esterni, ed in parte interni;
Strutture orizzontali:
cordolo perimetrale in c.a. gettato sui tamponamenti poroton verticali perimetrali esterni, ed in parte interni, pilastri in c.a., travi in c.a., e solai di interpiano tipo bausta, ammorsati alle strutture verticali, tramite il cordolo in c.a.;
Copertura:
a padiglione con falde sfalsate tra loro, composte da solai in latero-cemento inclinati, poggianti su paretine interne in muratura di mattoni, a sua volta poggianti su solai piani in latero-cemento, con sovrastante massetto in c.a., e ammorsati alle pareti perimetrali esterne, e in parte interne, con cordolo in c.a., e gronda aggettante in c.a.;
Manto di copertura:
in tegole in cotto alla toscana;
Canali di gronda:
canali di gronda e pluviali in rame;
Facciate:
intonacate e tinteggiate, con ricorsi in pietra faccia vista in alcune sue parti (es. sottobalcone ingresso P.T.);
Infissi:
finestre e porte-finestre in legno e vetro doppio, ad una o più ante, con persiane in legno colore verde, ad una o più ante;
balconi:
con solaio in c.a., pavimento, e ringhiera in ferro zincato;
Soglie e davanzali:
in pietra tipo peperino o similari;
Terratetto P.T.-P.1°:
soprelevato da terra, con accesso da balcone e gradini esterni rivestiti in pietra serena, e infisso porta-finestra e persiana in legno a due ante, e altro accesso da vano porta con portoncino in legno blindato e gradini interni rivestiti in elementi di pietra tipo cardoso o similare, il tutto, direttamente dal resede esclusivo;
vani interni:
intonacati e tinteggiati, presentanti una parte semicircolare in vetro cemento, nell'angolo cottura P.T., e nel bagno -angolo doccia-P.1°;
Pavimenti:
in monocottura;
vani scala interni:
con struttura in latero cemento armato, e gradini in muratura, rivestiti con elementi di pietra tipo cardoso o similare, senza corrimano;
Porte interne:
in legno, di tipo standard;
infissi esterni:
finestre e porte-finestre, ad una o due ante, in legno e vetro doppio, con persiane in legno colore verde, ad una o due ante, ove presenti;
Balconi:
tutti i balconi presenti, sono con solai in c.a. rivestiti con pavimenti in cotto, e ringhiera in ferro zincato;
Resede esclusivo e recinzione:
Esso è evidenziato a giardino, con essenze arboree, con marciapiede perimetrale in cotto di laterizio intorno al

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato, e marciapiede centrale in cotto di laterizio, che va al cancello di ingresso pedonale del resede, esso resede, è perimetrato da una recinzione in blocchi leca splittati colorati, con copertina in cotto, corredata di cancello di ingresso pedonale ad una anta, in ferro zincato, attorno alla recinzione, sono presenti parti di siepe in alloro o similare, nella recinzione, è presente un cancello metallico pedonale, che collega il resede del terratetto, al resede del garage.
Impianti:
impianto elettrico:
impianto elettrico, in sottotraccia 220V, punti luce, punti presa, punti accensione/deviatori, con placche, in ogni vano, quadro elettrico con salvavita presente, impianto TV, internet, citofono, presenti;
impianto idro-termico:
impianto idro-termico, impianto gas, presente:
impianto acqua calda e fredda sanitaria, nella zona cottura, e nei due bagni, radiatori presenti in ogni vano collegato all'impianto idro-termo, caldaia murale a gas, climatizzazione con split, in alcuni vani quali soggiorno e camera;
impianto smaltimento liquami:
impianto smaltimento liquami, acque grigie e nere, nei pozzetti di ispezione e nella fossa imhoff, collocati nel resede esclusivo dell'immobile, e collegata -la imhoff-, alla fognatura comunale; acque bianche, collegate dai pluviali in pozzetti di raccolta nel resede esclusivo, e poi allacciate alla imhoff camera di superficie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo, risulta occupato dal debitore [redacted].
Si fa presente che esso possiede un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 10/12/2021, vedi paragrafo nel documento allegato n. 1, il quale non è un titolo opponibile al pignoramento immobiliare.
NOTA:
Casa assegnata con provvedimento del giudice al coniuge: è pignorabile?
Se il coniuge assegnatario della casa coniugale, ottenuta con provvedimento del giudice all'esito della causa di separazione, è anche proprietario dell'immobile i suoi creditori potranno pignorare tale bene. Non rileva il fatto che l'assegnazione sia avvenuta anteriormente. Infatti, il provvedimento giudiziale di assegnazione non costituisce uno scudo per il debitore nei confronti dei propri creditori.
Comm. trib. reg. Torino, (Piemonte) sez. VI, 07/03/2018, n.494

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene immobile oggetto di pignoramento, terratetto a civile abitazione P.T-P.1°, con resede esclusivo, è pervenuto agli esecutati, tramite atto di compravendita del 23.05.2008, con quota pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni, rogato NOTAIO CORRIAS BIANCA IN LIVORNO REP. N. 27371/10081, trascritto ai RR.II. di Livorno il 30.05.2008 n. 9617/5645.
Per la provenienza ventennale del bene immobile sopra citato, riguardanti tutti i passaggi temporali del bene immobile medesimo, si rimanda all'allegato n. 1.

Da quanto si evince dall'atto di compravendita di cui sopra, per quanto riguarda i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, vi è un fustolo di terreno occupato da strada a comune, che si sviluppa a sud del fabbricato residenziale a schiera-cui fanno parte le u.i. oggetto di perizia-, collegato con Via della Repubblica, e altra viabilità privata, quale BCNC rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, Sezione Lari, al fg. 3, part. 220, sub. 1, area urbana, che è in comproprietà con i sub. 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 (sub. 17 terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo, oggetto di perizia). Vedi documento allegato n. 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 23.05.2008 ATTO NOTAIO CORRIAS BIANCA DEL 23.05.2008 LIVORNO N. REP. 27362/10082
  Iscritto a LIVORNO il 30/05/2008
  Reg. gen. 9618 - Reg. part. 2153
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 142.500,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 95.000,00
  Rogante: NOTAIO CORRIAS BIANCA LIVORNO
  Data: 23/05/2008
  N° repertorio: 27362
  N° raccolta: 10082
  Note: NOTA: ANNOTAZIONI AD ISCRIZIONE NN. 14393/2578 DEL 26/07/2010 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE SURROGA EX D.L. 7/2007 DEL 21/07/2010 NOTAIO GAUDUANO ANNA SEDE MILANO NUMERO REP. 35389/12293. L'ipoteca volontaria, grava sui seguenti beni immobili: Comune Lari fg. 3, part. 220, sub. 17; Comune Lari fg. 3, part. 220, sub. 11;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTAIO GAUDIANO ANNA DEL 21/07/2010 PONSACCO (PI)
  Iscritto a LIVORNO il 26/07/2010
  Reg. gen. 14390 - Reg. part. 3343

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1000/1000
Importo: € 154.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.000,00
Rogante: NOTAIO GAUDIANO ANNA PONSACCO (PI)
Data: 21/07/2010
N° repertorio: 35390
N° raccolta: 12294
Note: L'ipoteca volontaria, grava sui seguenti beni immobili: Comune Lari fg. 3, part. 220, sub. 17; Comune Lari fg. 3, part. 220, sub. 11;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PISA NUM. REP. 1784
  Iscritto a LIVORNO il 22/12/2020
  Reg. gen. 18914 - Reg. part. 3347
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 150.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 16.662.494,00
  Note: L'ipoteca giudiziale, grava sui seguenti beni immobili: Comune Casciana Terme Lari fg. 3, part. 220, sub. 17; Comune Casciana Terme Lari fg. 3, part. 220, sub. 11;

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18701/2024 NUM. REP. 160 EMESSO UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**
  Trascritto a LIVORNO il 07/02/2024
  Reg. gen. 2000 - Reg. part. 1452
  Quota: 1000/1000
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il Pignoramento Immobili, grava sui seguenti beni immobili: Comune Casciana Terme Lari fg. 3, part. 220, sub. 17; Comune Casciana Terme Lari fg. 3, part. 220, sub. 11;

NORMATIVA URBANISTICA

il terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo di cui sopra, e il suo fabbricato a schiera con pertinenze esclusive e non, di cui ne fa parte, dal punto di vista dello strumento urbanistico comunale, è inserito in zona B -centri abitati-, non satura, con possibili limitate espansioni edilizie, e recupero edilizio dei fabbricati esistenti; -essa zona B, e delimitata e circoscritta dalla zona agricola E, più distante da aree di zone artigianali D esistenti-.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo in oggetto, facente parte di più ampio fabbricato a schiera, con u.i. residenziali, aventi medesime pertinenze (o resedi) esclusivi e non, è stato edificato in virtù di:
-Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lari, in data 14.10.1996, al n. 96/075;
-Concessione Edilizia in Variante e Sanatoria (art.13 L. n. 47/85), rilasciata dal Comune di Lari in data 10.05.1999, al n. 99/039;
-Richiesta del Permesso di Abitabilità, registrato al Comune di Lari, in data 10.07.1999, al prot. n. 11927;
-L'immobile oggetto di perizia, terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo, è stata presentata al Comune di Lari Domanda di --Sanatoria, ai sensi della L.47/85, prot. di presentazione n. 0019564 del 23.10.2007, progressivo n. 0072784009, al fine di sanare una modifica relativa ad un cambiamento planimetrico P.T., di una piccola porzione della zona esterna, tra l'accesso al soggiorno, e il locale garage, e che è stato effettuato versamento integrale dell'oblazione, di cui al 6° comma, dell'art. 35 della citata L. n. 47/85

Gli impianti sono a norma, fino all'anno 2008, (come descritto nell'atto di compravendita).
Non sono state riscontrate difformità negli impianti medesimi.
Ne caso di adeguamento dei medesimi alle attuali normative vigenti, (quali impianto elettrico e termico), si prevede una spesa di circa €. 1.300,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul singolo bene immobile periziato, segnalando -se esistenti-, che gli stessi resteranno a carico dell'acquirente; essendo una u.i. autonoma, non esistono spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA FRAZ. LAVAIANO, edificio FABBRICATO A SCHIERA ATTIGUO E COMUNICANTE CON IL , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La documentazione della relazione notarile al ventennio ex art. 567 C.C. sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. 302/1998, risulta completa nelle sue parti.
Vedi documento allegato n. 1.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nato a [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nata a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati risultano attualmente separati.

CONFINI

Il bene immobile oggetto di perizia, garage P.T. con resede esclusivo, confina con: proprietà degli esecutati, via della Repubblica, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e [redacted], s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	000	0,00 mq	2,20 m	T
			Totale superficie convenzionale:	0,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	0,00 mq		

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage P.T. è corredato di resede carrabile esclusivo, da cui accede direttamente da Via della Repubblica, esso è collegato con il bene 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda la cronistoria catastale del bene immobile oggetto di perizia, quale: garage P.T. con resede carrabile esclusivo esclusivo, si fa presente che:
dal 01.01.2014, per variazione territoriale, i Comuni Censuari di Casciana Terme e di Lari, si sono uniti, formando il Comune Censuario Casciana Terme Lari, Sezione Casciana Terme e Sezione Lari, e che comunque dai dati di superficie di impianto del 09.11.2015, fino ad oggi, il foglio, la particella, e il subalterno, del garage P.T. con resede carrabile esclusivo, sono rimasti invariati.
Per maggiori approfondimenti, si rimanda al documento allegato n. 2A.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI
Comune di Casciana Terme Lari Sezione Lari, fg. 3, part. 220, sub. 11, cat. C/6, cl. 2^, cons. 18 mq., sup.cat.22 mq., rend. €. 79,95, Via della Repubblica Piano T.
Vedi allegato n. 2A, allegato n. 3, allegato n. 4, allegato n. 6.

Il tabulatore automatico, non funziona.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 2°Comma C.C. , è completa, e vi è congruenza -al momento del pignoramento-, tra esecutati, e soggetti titolari dei diritti reali, oggetto di pignoramento.

PATTI

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non vi sono questioni rilevanti, ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza, ne oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

il garage P.T. con resede esclusivo, come stato di conservazione generale è sufficiente.

PARTI COMUNI

Il bene immobile, garage P.T. con resede carrabile esclusivo, non rientra in un contesto condominiale, l'immobile suddetto -sue parti-, rispetto alle u.i. di restante parte di fabbricato residenziale a schiera, cui ne fa parte, risultano fuse in parte sul piano fisico, con quello oggetto di pignoramento, il quale conserva i propri autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene immobile pignorato, garage P.T. con resede carrabile esclusivo, non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.
GRAVA FORMALITA':
Da quanto si deduce dall'atto di compravendita, vi è un atto unilaterale d'obbligo, rogiti Notaio Gaudiano Anna in Lari, del 13/09/1996, rep. 16542, racc. 2177, reg. U.R. Pontedera il 20/09/1996, al n. 1739, e trascritto ai RR.II. di Livorno, il 17/09/1996, al n. 6433, part.-, avente per oggetto l'apposizione di un vincolo permanente, nei confronti del Comune di Lari, a non modificare l'uso delle autorimesse (garages).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage P.T. (o autorimessa P.T.), è attiguo al bene 1 (terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo), ed è ad esso collegato tramite un balcone rialzato del bene 1 (terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo), ed un vano porta, esso fa parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, con resedi carrabili esclusivi e non.
Pareti esterne ed interne:
in muratura portante verticale e orizzontale, in c.a. travi e pilastri, e di tamponamento in blocchi poroton, internamente intonacate e tinteggiate;
Solai:
solaio di copertura in latero-cemento tipo bausta, ancorato alle strutture portanti, intonacato e tinteggiato;
Pavimentazione interna:
in piastrelle di gres, su massetto in c.l.s. armato;
Infisso esterno:
porta a due ante con montanti in pvc e vetro doppio oscurante esterno;
Impianti:
impianto elettrico 220V sovra, con punto accensione, e punti presa;
impianto idraulico.
impianto acqua fredda e calda, con pilozzo e scarico per lavatrice;
Resede esclusivo e recinzione:
resede esclusivo carrabile con rivestimento a pavimento di cotto in laterizio;
recinzione in blocchi leca splittati colorati con copertina in cotto, sui due lati del resede, non è presente cancello di accesso, attorno alla recinzione sono presenti parti di siepe in alloro o similare, nella recinzione, è presente

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un cancello metallico pedonale, che collega il resede del garage, al resede del terratetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile garage P.T. con resede carrabile esclusivo, risulta occupato dal debitore [redacted] si fa presente che esso possiede un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 10/12/2021, vedi paragrafo nel documento allegato n. 1, il quale non è un titolo opponibile al pignoramento immobiliare.
NOTA:
Casa assegnata con provvedimento del giudice al coniuge: è pignorabile?
Se il coniuge assegnatario della casa coniugale, ottenuta con provvedimento del giudice all'esito della causa di separazione, è anche proprietario dell'immobile i suoi creditori potranno pignorare tale bene. Non rileva il fatto che l'assegnazione sia avvenuta anteriormente. Infatti, il provvedimento giudiziale di assegnazione non costituisce uno scudo per il debitore nei confronti dei propri creditori.
Comm. trib. reg. Torino, (Piemonte) sez. VI, 07/03/2018, n.494

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Il bene immobile oggetto di pignoramento, garage P.T. con resede carrabile esclusivo, è pervenuto agli esecutati, tramite atto di compravendita del 23.05.2008, con quota pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni, rogato NOTAIO CORRIAS BIANCA IN LIVORNO REP. N. 27371/10081, trascritto ai RR.II. di Livorno il 30.05.2008 n. 9617/5645.
Per la provenienza ventennale del bene immobile sopra citato, riguardanti tutti i passaggi temporali del bene immobile medesimo, si rimanda all'allegato n. 1.

Da quanto si evince dall'atto di compravendita di cui sopra, per quanto riguarda i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, vi è un fustolo di terreno occupato da strada a comune, che si sviluppa a sud del fabbricato residenziale a schiera-cui fanno parte le u.i. oggetto di perizia-, collegato con Via della Repubblica, e altra viabilità privata, quale BCNC rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, Sezione Lari, al fg. 3, part. 220, sub. 1, area urbana, che è in comproprietà con i sub. 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 (sub. 11 il garage P.T. con resede carrabile esclusivo oggetto di perizia). Vedi documento allegato n. 4.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 23.05.2008 ATTO NOTAIO CORRIAS BIANCA DEL 23.05.2008 LIVORNO N. REP. 27362/10082
  Iscritto a LIVORNO il 30/05/2008
  Reg. gen. 9618 - Reg. part. 2153
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 142.500,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 95.000,00
  Rogante: NOTAIO CORRIAS BIANCA LIVORNO
  Data: 23/05/2008
  N° repertorio: 27362
  N° raccolta: 10082
  Note: NOTA: ANNOTAZIONI AD ISCRIZIONE NN. 14393/2578 DEL 26/07/2010 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE SURROGA EX D.L. 7/2007 DEL 21/07/2010 NOTAIO GAUDUANO ANNA SEDE MILANO NUMERO REP. 35389/12293. L'ipoteca volontaria, grava sui seguenti beni immobili: Comune Lari fg. 3, part. 220, sub. 17, cat. A/2; Comune Lari fg. 3, part. 220, sub. 11, cat. C/6;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTAIO GAUDIANO ANNA DEL 21/07/2010 PONSACCO (PI)
  Iscritto a LIVORNO il 26/07/2010
  Reg. gen. 14390 - Reg. part. 3343
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 154.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 77.000,00
  Rogante: NOTAIO GAUDIANO ANNA PONSACCO (PI)
  Data: 21/07/2010
  N° repertorio: 35390
  N° raccolta: 12294
  Note: L'ipoteca volontaria, grava sui seguenti beni immobili: Comune Lari fg. 3, part. 220, sub. 17, cat. A/2; Comune Lari fg. 3, part. 220, sub. 11, cat. C/6;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PISA NUM. REP. 1784
  Iscritto a LIVORNO il 22/12/2020
  Reg. gen. 18914 - Reg. part. 3347
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 150.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 16.662.494,00

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: L'ipoteca giudiziale, grava sui seguenti beni immobili: Comune Casciana Terme Lari fg. 3, part. 220, sub. 17, cat. A/2; Comune Casciana Terme Lari fg. 3, part. 220, sub. 11, cat. C/6;

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18701/2024 NUM. REP. 160 EMESSO UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**
  Trascritto a LIVORNO il 07/02/2024
  Reg. gen. 2000 - Reg. part. 1452
  Quota: 1000/1000
  A favore di [redacted].
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il Pignoramento Immobili, grava sui seguenti beni immobili: Comune Casciana Terme Lari fg. 3, part. 220, sub. 17, cat. A/2; Comune Casciana Terme Lari fg. 3, part. 220, sub. 11, cat. C/6;

NORMATIVA URBANISTICA

il garage P.T. con resede esclusivo carrabile di cui sopra, e il suo fabbricato a schiera di cui ne fa parte, dal punto di vista dello strumento urbanistico comunale, è inserito in zona B -centri abitati-, non satura, con possibili limitate espansioni edilizie, e recupero edilizio dei fabbricati esistenti; -essa zona B, e delimitata e circoscritta dalla zona agricola E, più distante da aree di zone artigianali D esistenti-.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il garage P.T. con resede esclusivo carrabile in oggetto, facente parte di più ampio fabbricato a schiera, con u.i. accessori, aventi medesime pertinenze (o resedi carrabili) esclusivi e non, è stato edificato in virtù di:
-Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lari, in data 14.10.1996, al n. 96/075;
-Concessione Edilizia in Variante e Sanatoria (art.13 L. n. 47/85), rilasciata dal Comune di Lari in data 10.05.1999, al n. 99/039;
-Richiesta del Permesso di Abitabilità, registrato al Comune di Lari, in data 10.07.1999, al prot. n. 11927;
-Sanatoria, ai sensi della L.47/85, prot. di presentazione n. 0019564 del 23.10.2007, progressivo n. 0072784009, al fine di sanare una modifica relativa ad un cambiamento planimetrico P.T., di una piccola porzione della zona esterna, tra l'accesso al soggiorno, e il locale garage, e che è stato effettuato versamento integrale dell'oblazione, di cui al 6° comma, dell'art. 35 della citata L. n. 47/85

nulla da riferire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul singolo bene immobile periziato, segnalando -se esistenti-, che gli stessi resteranno a carico dell'acquirente; essendo una u.i. autonoma, non esistono spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono definiti quale:
bene 1 terratetto P.T.-P.1° con resede esclusivo;
bene 2 garage P.T. con resede esclusivo;
Essi sono due beni con identificativi catastali diversi, e non divisibili.
La vendita di ogni singolo lotto non è soggetta a I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 1/A FRAZ. LAVAIANO, edificio EDIFICIO A SCHIERA, scala INTERNA, piano T-1°
  Il terratetto P.T-P.1° a civile abitazione (d'ora in poi lo citerò come terratetto P.T-P.1°) con resede esclusivo, fa parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, di due livelli fuori terra, con resedi esclusivi e non (e non, vuole dire a comune; d'ora in poi, citerò solo "e non"), e accessi indipendenti, sito in Lavaiano, frazione del Comune di Casciana Terme Lari (PI), il terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo, oggetto di perizia, è d'angolo rispetto al fabbricato a schiera, e libero su due lati, con accesso indipendente ed esclusivo, a cui si accede direttamente da Via della Repubblica n. 1/A, e tramite il resede esclusivo. Il terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo, nel particolare: P.T. h. 2,75 mt: -resede esclusivo con accesso pedonale da Via della Repubblica n. 1/A; -accesso da balcone rialzato esterno con gradini; -ingresso-pranzo; -angolo cottura; -ripostiglio; -soggiorno con accesso a balcone rialzato con gradini, che conduce e collega all'attiguo locale garage; -vano scala interno a L che conduce al P.1°; -disimpegno con accesso dal resede esclusivo, con sopra una tettoia, con vano scala interno che conduce al soggiorno; -bagno; P.1° h. 2,75 mt.; -vano scala interno che conduce al P.T.; -disimpegno; -camera con acceso a balcone; -bagno; -camera; -camera con accesso a balcone; Caratteristiche Territoriali: il terratetto P.T-P.1°, con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera con resedi e accessi esclusivi, è sito nella frazione di Lavaiano, Comune di Casciana Terme Lari, nelle immediate vicinanze vi sono negozi di vicinato, e parcheggi, è inoltre collegato con linea bus, ai centri maggiori della Valdera, come Ponsacco, e Pontedera; si raggiunge a breve distanza, la SGC FI-PI-LI; caratteristiche Urbanistiche: il terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo di cui sopra, e il suo fabbricato a schiera di cui ne fa parte, dal punto di vista dello strumento urbanistico comunale, è inserito in zona B -centri abitati-, non satura, con possibili limitate espansioni edilizie, e recupero edilizio dei fabbricati esistenti; -essa zona B, e delimitata e circoscritta dalla zona agricola E, più distante da aree di zone artigianali D esistenti-.

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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima del bene: € 164.000,00

Per il bene immobile periziato, terratetto residenziale P.T-P.1°, con resede esclusivo, viene presa in considerazione la stima comparativa per beni simili.

E' stata presa in considerazione:

l'ubicazione e l'intorno ambientale, la posizione, l'orientamento, il fatto che è immobile d'angolo, con due lati liberi, il resede esclusivo che offre comodità, privacy, ed un filtro ambientale con l'intorno costruito.

E' stata presa in considerazione:

le caratteristiche architettoniche dell'immobile, la sua funzionalità, la distribuzione architettonica dei vani.

E' stata presa in considerazione:

L'essere, il bene immobile, sito in una zona residenziale della piccola frazione di Lavaiano del Comune di Casciana Terme Lari, avere nelle vicinanze negozi commerciali di vicinato e parcheggi, essere servito da linea bus, che la collega ai centri maggiori della Valdera, quali Ponsacco, e Pontedera, nonchè essere vicino alla SGC FI-PI-LI.

Per la stima sono stati considerati e compresi nella medesima, il resede esclusivo che correda il bene immobile, nella misura del 5% della sua superficie.

Sono stati inoltre analizzate le valutazioni OMI di detta zona, nonchè il borsino immobiliare della prov. di Pisa, e le compravendite locali per beni simili.

Da quanto sopra elencato e analizzato, ne è scaturito il valore al mq. del bene immobile stimato e sopra citato, per un valore di €. 1.300,00/mq. che moltiplicato per i mq. lordi del bene immobile sopra detto (126 mq.), da un valore pari ad €. 163.800, che arrotondato per eccesso da un valore di €. 164.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 1/A FRAZ. LAVAIANO, edificio EDIFICIO A SCHIERA, scala INTERNA, piano T-1°	0,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 163.800,00	100,00%	€ 164.000,00
				Valore di stima:	€ 164.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA FRAZ. LAVAIANO, edificio FABBRICATO A SCHIERA ATTIGUO E COMUNICANTE CON IL , piano T

Il garage P.T. (o autorimessa P.T.), è attiguo al bene 1 (terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo), ed è ad esso collegato tramite un balcone rialzato con gradini del bene 1 (terratetto P.T-P.1° con resede esclusivo), ed un vano porta, esso fa parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera, con resedi carrabili esclusivi e non, ovviamente sito nella frazione di Lavaiano, Comune di Casciana Terme Lari. Detto garage P.T., è corredato di un resede proprio esclusivo carrabile, che lo collega con la Via della Repubblica. Il garage P.T. nel particolare: garage P.T. h. 2,20 mt. di forma rettangolare, con accesso carrabile, come il resede esclusivo carrabile, che lo collega alla suddetta pubblica via. Caratteristiche

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Territoriali: il garage P.T. con resede carrabile esclusivo, attiguo e collegato al bene n. 1, e facente parte di più ampio fabbricato residenziale a schiera con resedi e accessi esclusivi, è sito nella frazione di Lavaiano, Comune di Casciana Terme Lari, come il bene 1, nelle immediate vicinanze vi sono negozi di vicinato, e parcheggi, è inoltre collegato con linea bus, ai centri maggiori della Valdera, come Ponsacco, e Pontedera; si raggiunge a breve distanza, la SGC FI-PI-LI; caratteristiche Urbanistiche: il garage P.T. con resede carrabile esclusivo di cui sopra, collegato con il bene 1, e il suo fabbricato a schiera di cui ne fa parte, dal punto di vista dello strumento urbanistico comunale, è inserito in zona B -centri abitati-, non satura, con possibili limitate espansioni edilizie, e recupero edilizio dei fabbricati esistenti; -essa zona B, e delimitata e circoscritta dalla zona agricola E, più distante da aree di zone artigianali D esistenti-.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.000,00
Per il bene immobile periziato, garage P.T. con resede carrabile esclusivo, viene presa in considerazione la stima comparativa per beni simili.
Per la stima sono stati considerati e compresi nella medesima, il resede esclusivo carrabile che correda il bene immobile, nella misura del 5% della sua superficie.
Per la stima viene considerato il 60% della superficie lorda del terratetto bene 1, (€. 1300,00/mq. x 60% = €. 780,00/mq.) per un valore stimato pari ad €. 15.600,00 (20mq. x €. 780,00 = €. 15.600,00), che arrotondato per eccesso, da un valore stimato totale di €. 16.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Casciana Terme Lari (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA FRAZ. LAVAIANO, edificio FABBRICATO A SCHIERA ATTIGUO E COMUNICANTE CON IL , piano T	0,00 mq	780,00 €/mq	€ 15.600,00	100,00%	€ 16.000,00
				Valore di stima:	€ 16.000,00

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.

Pontedera, li 23/08/2024

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21f5efc1162e65d1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009