

RUBANDA

LOTTI 1 e 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2016 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15

Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3.....	15
Titolarità.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	16
Confini.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	16
Consistenza.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	23

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra.....	24
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2016 del R.G.E.	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	31

INCARICO

All'udienza del 13/12/2016, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicipagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio, piano terra
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Piccolo locale laboratorio con veranda collocata al piano terra di un più ampio edificio a varie destinazioni, corredato da resede esclusivo antistante. Si compone di piccolo locale laboratorio collegato da ampia apertura; lo stato manutentivo è scadente, ed al momento del sopralluogo ispettivo il locale stesso risulta in disuso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 35, PIANO PRIMO

Unità immobiliare abitativa collocata al piano Primo di un più ampio complesso a varie destinazioni; accessibile previo passaggio da scala esterna e terrazzo. Si compone di ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Lo stato manutentivo è poco meno che scadente, sono presenti opere abusive anche strutturali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGIO, PIANO TERRA

Unità immobiliare abitativa ad un solo piano terra oltre resede; accessibile dalla pubblica viabilità. Si compone di soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e una camera da letto. Lo stato manutentivo è poco meno che scadente, sono presenti opere abusive anche strutturali, oltre piccolo ampliamento in struttura lignea ove è ricavata la cucina.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGIO ,
PIANO TERRA

terreni confinanti con il fabbricato (Bene n° 3 stesso lotto), di fatto pertinenza del fabbricato stesso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

confina sopra con appartamento proprietà [REDACTED] / [REDACTED], con Via Filippi e con altro laboratorio di proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	30,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	3,30 m	terra
resede	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				29,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	194	17		C3	2	30	33	119,3	T	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: è presente una tramezzatura atta a ricavare un piccolo ripostiglio, ed una apertura che collega il locale a bene di altra proprietà (lato ovest).

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo del bene è scadente con zone ove gli intonaci sono in parte rimossi e/o ammalorati, e sono presenti più di una uscita di scarico fumi della precedente attività di panificio.

PARTI COMUNI

non sono presenti parti comuni.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalla lettura dell'atto di provenienza, e dalla certificazione notarile, non emergono servitù né attive né passive per il bene in trattazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: nn
Esposizione: Est;
Altezza interna utile: metri 3,70;
Str. verticali: muratura mista;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a tetto (facente parte di più ampio complesso);
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne ed interne: in muratura finita al civile;
Pavimentazione interna: Ceramiche commerciali;
Infissi esterni ed interni: portone in ferro e vetro;
Impianto elettrico idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, altri impianti non presenti.
Soffitta: nn.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

alla data del sopralluogo il locale risultava in disuso/libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1980 al 09/10/2017	[REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 della piena proprietà, [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. G. Boggioni	28/11/1980	52697	1801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	09/12/1980	14576	10335
		Registrazione			
Dal 21/04/2003 al 09/10/2017	[REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 e usufruttuario per 1/2, [REDACTED]	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/2003		

	[REDACTED] nudo proprietario per 1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	12/01/2004	650	449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 03/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pisa il 21/02/2005
Reg. gen. 3633 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 19/02/2013
Reg. gen. 2646 - Reg. part. 376
Quota: 1/2
Importo: € 47.987,20
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 28/03/2014
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 647
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2549
Quota: 1/2
Importo: € 5.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 18/02/2016

Reg. gen. 2434 - Reg. part. 1665

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 03/05/2017

Reg. gen. 7759 - Reg. part. 5328

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: è presente una tramezzatura atta a ricavare un piccolo locale accessorio, e risulta essere stata realizzata una apertura che collega il locale a bene di altra proprietà (lato ovest).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

l'unità in trattazione non risulta inserita in condominio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

confina con altro appartamento in esecuzione proprietà [REDACTED], con Via Filippi, sotto con altro laboratorio di proprietà [REDACTED]/[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	3,10 m	primo
Terrazza	12,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	primo

Totale superficie convenzionale:	75,75 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	75,75 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	194	7		A4	2	5	80	299,55	1	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: risulta essere stata demolita una paretina nella zona d'ingresso, tamponata l'apertura di collegamento fra cucina e ingresso, realizzata una più ampia apertura in parete strutturale.

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo del bene è al limite dello scadente in alcune stanze.

PARTI COMUNI

non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalla lettura dell'atto di provenienza, e dalla certificazione notarile, non emergono servitù né attive né passive per il bene in trattazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: nn

Esposizione: Est;

Altezza interna utile: metri 3,70;

Str. verticali: muratura mista;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto (facente parte di più ampio complesso);

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: in muratura finita al civile;

Pavimentazione interna: Ceramiche commerciali;

Infissi esterni ed interni: portone i ferro e vetro;

Impianto elettrico idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, altri impianti non presenti.

Soffitta: nn.

STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo l'unità risultava abitata dall'esecutato [REDACTED]

alla data del sopralluogo il locale risultava in disuso/libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1980 al 09/10/2017	[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria per 1/2 della piena proprietà,	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. G. Boggioni	28/11/1980	52697	1801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	09/12/1980	14576	10335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2003 al 09/10/2017	[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/2 e dusufruttuario per 1/2 , [REDACTED] C.F. [REDACTED] nudo proprietario per 1/2.	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	12/01/2004	650	449
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 03/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pisa il 21/02/2005
Reg. gen. 3633 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 19/02/2013
Reg. gen. 2646 - Reg. part. 376
Quota: 1/2
Importo: € 47.987,20
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 28/03/2014
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 647
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2549
Quota: 1/2
Importo: € 5.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 18/02/2016
Reg. gen. 2434 - Reg. part. 1665
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 03/05/2017

Reg. gen. 7759 - Reg. part. 5328

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: risulta essere stata demolita una paretina nella zona d'ingresso, tamponata l'apertura di collegamento fra cucina e ingresso, realizzata una più ampia apertura in parete strutturale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

l'unità in trattazione non risulta inserita in condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra

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

L'unità in trattazione non risulta inserita in condominio.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra
Piccolo locale laboratorio con veranda collocata al piano terra di un più ampio edificio a varie destinazioni, corredato da resede esclusivo antistante. Si compone di piccolo locale laboratorio collegato da ampia apertura; lo stato manutentivo è scadente, ed al momento del sopralluogo ispettivo il locale stesso risulta in disuso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 194, Sub. 17, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 18.954,00
Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti del bene su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.
Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate (- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Consulente Immobiliare; - Borsino immobiliare FIMAA), e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e lo stato di fatto in cui i beni si trova.
PRECISAZIONE: La quota in vendita è del 50% di piena proprietà e del 50% della nuda proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	29,16 mq	650,00 €/mq	€ 18.954,00	100,00	€ 18.954,00
Valore di stima:					€ 18.954,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo

Unità immobiliare abitativa collocata al piano Primo di un più ampio complesso a varie destinazioni; accessibile previo passaggio da scala esterna e terrazzo. Si compone di ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Lo stato manutentivo è poco meno che scadente, sono presenti opere abusive anche strutturali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 194, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 83.325,00

Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti del bene su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.

Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate (- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Consulente Immobiliare; - Borsino immobiliare FIMAA), e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e lo stato di fatto in cui i beni si trova.

PRECISAZIONE: La quota in vendita è del 50% di piena proprietà e del 50% di nuda proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo	75,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 83.325,00	100,00	€ 83.325,00
Valore di stima:					€ 83.325,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra
Unità immobiliare abitativa ad un solo piano terra oltre resede; accessibile dalla pubblica viabilità. Si compone di soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e una camera da letto. Lo stato manutentivo è poco meno che scadente, sono presenti opere abusive anche strutturali, oltre piccolo ampliamento in struttura lignea ove è ricavata la cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 526, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18)
Valore di stima del bene: € 10.208,00

Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti del bene su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.

Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate (- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Consulente Immobiliare; - Borsino immobiliare FIMAA), e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e lo stato di fatto in cui i beni si trova.

PRECISAZIONE: La quota in vendita è di 2/18 della piena proprietà.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra
terreni confinanti con il fabbricato (Bene n° 3 stesso lotto), di fatto pertinenza del fabbricato stesso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 668, Qualità Vigneto - Fg. 31, Part. 670, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 671, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18)
Valore di stima del bene: € 81,40

PRECISAZIONE: La quota in vendita è di 2/18 della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra	58,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 92.800,00	11,00	€ 10.208,00
Bene N° 4 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggio , piano terra	185,00 mq	4,00 €/mq	€ 740,00	11,00	€ 81,40
Valore di stima:					€ 10.289,40

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.

Santa Maria a Monte, li 21/12/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pagni Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Foto