
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tomei Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	9
Stato di occupazione.....	9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 01/09/2022, il sottoscritto Ing. Tomei Tommaso, con studio in ***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2022 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 Gramsci 76
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo, facente parte di maggior fabbricato condominiale articolato su tre piano fuori terra. Il bene è identificato catastalmente nel foglio 15, part. 420, sub.32. Si accede all'appartamento da vano scala interno condominiale. Al piano primo troviamo ingresso, ripostiglio, locale pranzo-soggiorno con angolo cottura, ampia terrazza esterna esclusiva sul lato nord; al piano secondo, raggiungibile da scala interna esclusiva, troviamo una camera matrimoniale, disimpegno e locale bagno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa (posto auto scoperto) con accesso mediante preesistente servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sul resede di proprietà altrui. Il bene è identificato catastalmente nel foglio 15, part. 1645, sub.3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

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



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

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 GRAMSCI 76

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

- ***

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

- ***



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In base a nota di variazione territoriale (Legge Regionale n.68) del 01/01/2014 n.12/1014 in atti dal 23/01/2014, l'immobile oggetto della presente procedura sono stati trasferiti dal Comune di Lari (E455) all'attuale Comune di Cascina Terme Lari, sezione Lari (M327A).



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

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



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

- ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In base a nota di variazione territoriale (Legge Regionale n.68) del 01/01/2014 n.12/1014 in atti dal 23/01/2014, l'immobile oggetto della presente procedura sono stati trasferiti dal Comune di Lari (E455) all'attuale Comune di Cascina Terme Lari, sezione Lari (M327A).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

L'appartamento confina a sud con vano scala condominiale, ad ovest con via Triano, a nord con vano scala di altra unità immobiliare, ad est con immobile (sub.31).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

Il bene confina a sud con altro posto auto (sub.4 di proprietà *** salvo se altri), a nord ed ovest con proprietà ***

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	3,00 m	1-2
Terrazza	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq	
----------------------------------------------	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/2010 al 19/01/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 420, Sub. 32 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 402,84 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/2010 al 19/01/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1645, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 45,24 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	420	32		A2	3	4		402,84 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Al piano primo si evidenziano la non esatta rappresentazione di tramezzature non portanti ed errata rappresentazione di gradini esterni (terrazza). Al piano primo non è indicata l'altezza interna del locale bagno w.c. diversa rispetto agli altri locali.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1645	3		C6	1	12		45,24 €	T	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

Da un esame visivo, lo stato conservativo interno risulta discreto, fatta eccezione degli infissi esterni e della pavimentazione della terrazza e della facciata che evidenzia alcuni problemi manutentivi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

L'accesso al posto auto avviene mediante preesistente servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sul resede di proprietà altrui.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

Lo stato manutentivo complessivo è discreto.

L'immobile condominiale è costituito da struttura portante in muratura. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

L'appartamento, posto al piano primo e secondo presenta da pareti intonacate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni e porte interne in legno. Sono presenti sia l'impianto elettrico che termo-idro-sanitario.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

Il posto auto si trova all'interno di più ampio resede recintato con accesso tramite cancello carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1963 al 11/07/2007	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani	29/01/1963		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/02/1963		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2007 al 10/09/2010	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Catana Salvatore	11/07/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	19/07/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cariello Massimo	10/09/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	20/09/2010		10070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/01/1963 al	***	Compravendita

11/07/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani	29/01/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/02/1963		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2007 al 10/09/2010	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Catana Salvatore	11/07/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	19/07/2007		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/09/2010	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cariello Massimo	10/09/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	20/09/2010		10070
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 20/09/2010
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 3972
Quota: 1/1
Importo: € 234.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 117.000,00
Rogante: Notaio Cariello



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 29/04/2022
Reg. gen. 7502 - Reg. part. 5311
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 20/09/2010
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 3972
Quota: 1/1
Importo: € 234.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 117.000,00
Rogante: Notaio Cariello



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 29/04/2022
Reg. gen. 7502 - Reg. part. 5311
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

L'immobile ricade in area di completamento a prevalente carattere residenziale. UTOE Perignano - Casine - Spinelli - Tav. 4C Comparto N.37



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

L'immobile ricade in area di completamento a prevalente carattere residenziale. UTOE Perignano - Casine - Spinelli - Tav. 4C Comparto N.37

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

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

L'edificio all'interno del quale si trova l'immobile oggetto della presente perizia è stato legittimato da parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Lari il 19/08/1963 (ampliamento e sopraelevazione). Sul fronte ovest del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia per la formazione di una finestra (pratica edilizia n.2629 del 1980). L'ultima pratica edilizia è stata una D.I.A. del 27/02/2007 (pratica n.2007/37 - prot. 3977) con relativa Variante finale del 2010.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia presente in atti. Tali difformità al fine della loro regolarizzazione necessitano dello strumento edilizio dell'Accertamento di Conformità di Sanatoria ai sensi della L.R.t. n. 65/2014.

Le difformità riguardano misure interne che differiscono oltre le tolleranze consentite ed errate rappresentazioni grafiche.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GRAMSCI 76

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al 26/04/2023 risultano presenti le seguenti morosità:

- 1) euro 97,88 per spese condominiali;
- 2) Euro 3.006,26 per lavori di manutenzione straordinaria in corso di esecuzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA TRIANO

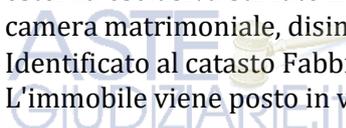
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 Gramsci 76
Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo, facente parte di maggior fabbricato condominiale articolato su tre piano fuori terra. Il Bene è identificato catastalmente nel foglio 15, part. 420, sub.32. Si accede all'appartamento da vano scala interno condominiale. Al piano primo troviamo ingresso, ripostiglio, locale pranzo-soggiorno con angolo cottura, ampia terrazza esterna esclusiva sul lato nord; al piano secondo, raggiungibile da scala interna esclusiva, troviamo una camera matrimoniale, disimpegno e locale bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 420, Sub. 32, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 105.300,00

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2022, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, zona suburbana (Perignano, Lavaiano, Quattro Strade, Perignano) - Tipologia abitazione civile a destinazione residenziale. Nel caso in oggetto, è stato calcolato il valore massimo ridotto de 10% per possibili vizi occulti, da cui il prezzo unitario risulta pari a 1.350,00 euro/mq. Al valore stimato, occorre detrarre inoltre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale e relative prestazioni professionali stimati in circa 4.000,00 euro, ovvero circa il 3,5% del valore di mercato calcolato, da cui il valore unitario relativo all'appartamento risulta pari a 1302,75 euro/mq, arrotondato a 1.300,00 euro/mq.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa con accesso mediante preesistente servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sul resede di proprietà altrui. Il Bene è identificato catastalmente nel foglio 15, part. 1645, sub.3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1645, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2022, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, zona suburbana (Perignano, Lavaiano, Quattro Strade, Perignano) - Tipologia box. Nel caso in oggetto, è stato calcolato il valore minimo ridotto de 20% per la particolare ubicazione del bene, non direttamente collegato all'abitazione, da cui il prezzo unitario risulta pari a 512,00 euro/mq, arrotondato a 500,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76	81,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 105.300,00	100,00%	€ 105.300,00
Bene N° 2 - Posto auto Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 111.300,00

Valore complessivo di stima (Bene n.1 - Bene n.2): € 111.300,00

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 04/05/2023

ASTE
GIUDIZARIE.it



ELENCO ALLEGATI



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza Notaio Cariello
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile Notaio Mancuso
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.17



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA 2007 e var Finale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria alloggio (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria post auto (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura alloggio (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura posto auto (Aggiornamento al 19/01/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76
Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo, facente parte di maggior fabbricato condominiale articolato su tre piano fuori terra. Il Bene è identificato catastalmente nel foglio 15, part. 420, sub.32. Si accede all'appartamento da vano scala interno condominiale. Al piano primo troviamo ingresso, ripostiglio, locale pranzo-soggiorno con angolo cottura, ampia terrazza esterna esclusiva sul lato nord; al piano secondo, raggiungibile da scala interna esclusiva, troviamo una camera matrimoniale, disimpegno e locale bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 420, Sub. 32, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area di completamento a prevalente carattere residenziale. UTOE Perignano - Casine - Spinelli - Tav. 4C Comparto N.37
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano
Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa con accesso mediante preesistente servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sul resede di proprietà altrui. Il Bene è identificato catastalmente nel foglio 15, part. 1645, sub.3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1645, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area di completamento a prevalente carattere residenziale. UTOE Perignano - Casine - Spinelli - Tav. 4C Comparto N.37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci 76		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 420, Sub. 32, Categoria A2	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	Da un esame visivo, lo stato conservativo interno risulta discreto, fatta eccezione degli infissi esterni e della pavimentazione della terrazza e della facciata che evidenzia alcuni problemi manutentivi.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo, facente parte di maggior fabbricato condominiale articolato su tre piano fuori terra. Il Bene è identificato catastalmente nel foglio 15, part. 420, sub.32. Si accede all'appartamento da vano scala interno condominiale. Al piano primo troviamo ingresso, ripostiglio, locale pranzo-soggiorno con angolo cottura, ampia terrazza esterna esclusiva sul lato nord; al piano secondo, raggiungibile da scala interna esclusiva, troviamo una camera matrimoniale, disimpegno e locale bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Triano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1645, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa (posto auto scoperto) con accesso mediante preesistente servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sul resede di proprietà altrui. Il Bene è identificato catastalmente nel foglio 15, part. 1645, sub.3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

