

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costagli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano..	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.000,00	28





All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Arch. Costagli Paolo, con studio in Via Della Costituzione, 49 - 56025 - Pontedera (PI), email p.costagli@virgilio.it, PEC paolo.costagli@archiworldpec.it, Tel. 339 5082161, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Appartamento posto in Comune di Casciana Terme Lari frazione Perignano via Garibaldi (già Via Pascoli) numero civico 13, piano secondo, distinto dall'interno 7 e composto di due camere, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno e due terrazzi.

Costituisce pertinenza della u.i. l'autorimessa al pianoterreno di cui al bene n.2 della procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Locale autorimessa posto al piano terreno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

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

E' presente in atti Certificazione notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

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

E' presente in atti Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

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

-



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

-

o (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità, dichiarata dalla Certificazione Notarile in atti, deriva da Atto di Compravendita a rogito Dr. Giovanni Riccetti rep. 17620/10948 del 20.01.2011 trascritto a Livorno il 21.01.2011 part. 516.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità, dichiarata dalla Certificazione Notarile in atti, deriva da Atto di Compravendita a rogito Dr. Giovanni Riccetti rep. 17620/10948 del 20.01.2011 trascritto a Livorno il 21.01.2011 part. 516.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Il bene confina con appartamento di cui al sub. 31 proprietà [REDACTED], con appartamento di cui al sub. 33 proprietà [REDACTED] e con b.c.n.c. di cui al sub.2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Il bene confina con garage di cui al sub. 12 proprietà [REDACTED], con resede-portico b.c.n.c. di cui al sub. 1, con vano scale-ripostiglio b.c.n.c. di cui al sub.2.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,80 mq	67,40 mq	1	67,40 mq	2,70 m	2
Terrazza	11,90 mq	13,28 mq	0,25	3,32 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				70,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	70,72 mq
---------------------------------------	----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,50 mq	19,40 mq	0,5	9,70 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1997 al 19/02/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 447, Sub. 32 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 19/02/1998 al 28/05/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 447, Sub. 32 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 28/05/2003 al 20/01/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 447, Sub. 32 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 20/01/2011 al 14/07/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Lari, Fg. 12, Part. 447, Sub. 32 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 (67 escluse aree scoperte) mq Rendita € 340,86 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che dal 09.11.2015 sono stati introdotti in visura i dati di superficie; dal 23.01.2014 è stata introdotta VARIAZIONE TERRITORIALE (del 01.01.2014 in atti dal 23.01.2014) per effetto della Legge Regionale 68 con immobile che proveniente dal Comune codice E455 (Lari) è stato trasferito al Comune codice M327A (Casciana Terme Lari).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1997 al 19/02/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 447, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq Rendita € 84,39 Piano T
Dal 19/02/1998 al 28/05/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 447, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq Rendita € 84,39 Piano T
Dal 28/05/2003 al 20/01/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 447, Sub. 13 Categoria C6, Cons. 19 mq Rendita € 84,39 Piano T
Dal 20/01/2011 al 14/07/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Lari, Fg. 12, Part. 447, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 84,39 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che dal 09.11.2015 sono stati introdotti in visura i dati di superficie; dal 23.01.2014 è stata introdotta VARIAZIONE TERRITORIALE (del 01.01.2014 in atti dal 23.01.2014) per effetto della Legge Regionale 68 con immobile che proveniente dal Comune codice E455 (Lari) è stato trasferito al Comune codice M327A (Casciana Terme Lari).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Lari	12	447	32		A2	2	4 vani	71 (67 escluse aree scoperte) mq	340,86 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Lari	12	447	13		C6	2	19 mq	20 mq	84,39 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Si risponde di seguito ai quesiti contenuti della nomina del G.E. del giorno 14 Luglio 2025.

Q.Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo p.e.c. o raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;

R.Il luogo e la data di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al debitore per il giorno 5 Settembre 2025 ore 17 presso gli immobili eseguiti.

Q.Avverta senza indugio il custode qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché si adoperi per garantirne l'accesso anche previa richiesta al giudice dell'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.;

R.L'Esperto , dopo aver comunicato al Custode il mancato accesso del 5 Settembre , è stato contattato dal debitore il quale consentiva l'ingresso per la data successiva del 15 Settembre 2025 ore 10 e dopo aver segnalato che era pervenuta allo stesso esecutato la Comunicazione dell'Esperto nel suo periodo di assenza dalla residenza;pertanto è stato effettuato il corrispondente sopralluogo alla nuova data come detta del 15 Settembre.

Q.Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà. In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

R.I beni sono intestati nel Catasto a nome del debitore che gode del diritto di piena proprietà secondo le risultanze della Certificazione Notarile in atti.Al punto "Provenienza ventennale" sono stati elencati gli atti di trasferimento della proprietà al Ventennio sempre secondo le risultanze della Certificazione Notarile citata.Il bene è stato acquistato in regime di separazione dei beni.

Q.Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento;in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

R.I dati catastali delle u.i. del lotto unico (beni 1 e 2) corrispondono a quelli riportati nel Verbale di Pignoramento.

Q.Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

R.La descrizione del bene pignorato è stata riportata al punto "Dati generali e ubicazione";i confini sono stati indicati al punto "Confini";la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo Decreto di trasferimento sono stati riportati al punto "Consistenza immobile" e al punto "Riepilogo bando d'asta" generato in automatico da "procedure.it";gli estremi dell'Atto di Provenienza sono stati riportati al punto "Provenienza ventennale" e al punto "Titolarità";non vi sono acquisti mortis causa non trascritti in quanto il primo atto antecedente il ventennio risulta Atto tra vivi.

Q.Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso del'/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il perito dovrà altresì valutare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2932, 3° co., c.c. Egli, pertanto, dovrà individuare il canone di locazione da ritenersi congruo e verificare se il canone concretamente pattuito sia inferiore di un terzo rispetto ad esso oppure al canone quello risultante da

precedenti locazioni.

R.Le servitù attive e/o passive sono state riportate al punto "Servitù,censo,livello,usi civici";per quanto riguarda lo stato di possesso gli immobili al momento del sopralluogo non risultavano occupati da alcuno;da comunicazione da parte della Agenzia delle Entrate di competenza del giorno 11 Settembre 2025 non risultano Contratti sugli immobili del lotto esecutato in oggetto e in conseguenza L'Esperto non ha valutato la congruità del Canone di Locazione rispetto a quello delle precedenti Locazioni.

Q.Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (che potrebbero restare a carico dell'acquirente) ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri, preliminari trascritti, altri pignoramenti;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

R.Da visura ipotecaria del giorno 11.08.2025 non risultano domande giudiziali trascritte,sequestri, preliminari trascritti, altri pignoramenti;risulta Convenzione urbanistica trascritta nell'anno 1997 per il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente le u.i. pignorate e i cui estremi sono stati riportati in Atto Casarosa del 28.05.2003;l'Esperto non è a conoscenza di Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;non risultano all'Esperto,per quanto è di sua conoscenza e per quanto è riportato negli atti di provenienza, altri pesi o limitazioni d'uso.

Risultano i vincoli e gli oneri di natura condominiale come riportati al punto " Vincoli ed oneri condominiali" della presente Relazione peritale e anche risulta iscritta,come riportato al punto "Formalità pregiudizievoli" della presente Relazione peritale,Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

Per quanto concerne la Convenzione sopra citata si precisa che risultano rilasciate le subordinate Certificazioni di Abitabilità - Agibilità e in conseguenza risulta soddisfatta la preliminare realizzazione del Vincolo convenzionale e cioè la consegna delle opere di urbanizzazione al Comune di Lari.

Q.Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.

R.I vincoli,formalità pregiudizievoli sono riportati al punto "Formalità pregiudizievoli";per le ipoteche sono riportati il nome del creditore,l'entità del credito ed il domicilio eletto.

Q.Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46,comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare,indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare.

R.La validità edilizia e urbanistica dei beni,nonchè l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi e la

segnalazione delle eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali sono state riportate al punto "Regolarità edilizia" della presente Relazione peritale.

Q.La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

R.La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico è stata riportata al punto "Servitù,censo,livello,usi civici";il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Q.L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

R.L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato è riportata al punto "Vincoli ed oneri condominiali della presente Relazione peritale".

Q.Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile,specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

R.E' stato determinato il valore dell'immobile libero in quanto non risultano Contratti di locazione per i beni pignorati;è stato indicato il criterio di stima adottato;sono stati forniti elementi di riscontro (borsini immobiliari,valori OMI,etc);nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile,specificando quella commerciale,il valore per metro quadro e il valore complessivo;ha esposto analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,lo stato d'uso e di manutenzione,lo stato di possesso,i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonché per le spese condominiali insolute.E' stato formato unico lotto.

Q.Indichi il valore finale di stima in cifra arrotondata (in difetto o in eccesso secondo opportunità) al fine di evitare possibili problematiche ai fini della vendita.

R.E' stato indicato il valore finale della stima in cifra arrotondata.

Q.Provveda inoltre:

ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;

a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;

a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;
ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa é incompleta in tutto o in parte;
ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

R.Non è stato necessario accampionare il bene nè predisporre frazionamenti;non stati necessari atti al fine di intestare i beni agli esecutati;la documentazione catastale e ipotecaria è stata integrata con le Certificazioni prodotte all'Esperto e allegate alla relazione peritale;sono state eseguite fotografie,anche in formato digitale,dei manufatti;è stato descritto il bene su foglio separato (al punto "Riepilogo bando d'asta" o al punto "Schema riassuntivo" della presente Relazione Peritale) nel quale sono stati indicati le quote di proprietà,il Comune di ubicazione,la via,i confini,la estensione e i dati catstali.

E' stato fornito il numero di codice fiscale del debitore signor [REDACTED] [REDACTED] .

Q.Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

R.Non è stato necessario formulare Istanza di proroga in quanto il deposito è avvenuto nei termini.

Q.Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.

R.Gli immobili sono dotati di impianti installati all'epoca della costruzione del fabbricato (1993-1998) ma non sono state rinvenute dall'Esperto le Certificazioni di conformità nelle Pratiche edilizie intervenute dal 1993 ad oggi.

Q.Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

R.L'immobile di cui al bene n.1 ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici

Q.Provveda almeno 30 gg. prima della data fissata per l'udienza a depositare la relazione scritta, e in allegato la versione privacy (epurata dai dati sensibili,) da redigere esclusivamente sulla piattaforma predisposta dal sito www.procedure.it e depositare selezionando tra le opzioni che il sistema mette a disposizione la casella "perizia immobiliare" e ad inviarne copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, allegando all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

R.E' stata depositata la Relazione scritta nei termini indicati ;è stata allegata la Versione privacy;la Relazione scritta è stata redatta seconda la piattaforma predisposta dal sito "procedure.it" ed è stata inviata copia al creditore procedente,ai creditori intervenuti,ai debitori a mezzo posta ordinaria o posta elettronica nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione,la trasmissione e la ricezione dei

documenti informatici e teletrasmessi; alla Perizia sono stati allegati le attestazioni degli invii.

Q. Il CTU dovrà, infine, invitare tutte le parti a fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali osservazioni gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

R. Il CTU ha invitato tutte le parti a fargli pervenire eventuali osservazioni nei termini indicati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

In data 11.09.25 è pervenuta all'Esperto da Agenzia Entrate Comunicazione che l'esecutato signor [REDACTED] non ha Contratti di locazione o di altro genere in essere per gli immobili compresi nella Procedura in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Per ciò che concerne lo stato conservativo si riporta che per quanto riguarda la parte condominiale sono evidenti l'ammaloramento delle parti in c.a. sulle facciate (gronde e balconi) e il distacco di porzioni della parte intonacata e in conseguenza si rendono necessari gli interventi di ripristino degli aggetti di gronda e dei sottobalconi in c.a. oltre che il rifacimento degli intonaci, rasatura e tinteggiatura sulle facciate; sulla parte privata si rende necessario il rifacimento interno dei balconi con la sostituzione del battiscopa e la posa di nuova pavimentazione previa impermeabilizzazione anche allo scopo di prevenire le infiltrazioni.

All'interno dell'appartamento, in prossimità dell'ingresso, sono da realizzarsi opere di ripristino, finitura e tinteggiatura (e ripresa decori esistenti) causa interventi di riparazione eseguiti alcuni anni or sono su tubazioni interne al fabbricato (secondo quanto riportato dall'esecutato).

Si specifica che sono stati eseguiti computi metrici e valutazioni degli interventi da attuarsi da parte della amministrazione condominiale con conseguente ripartizione delle spese, come riportate anche al punto "Stima" della presente Relazione peritale, a deprezzamento delle u.i. pignorate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

La u.i. si è presentata al momento del sopralluogo , per ciò che concerne l'interno , in sufficienti condizioni conservative.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Nell'Atto di Compravendita a rogito Giovanni Riccetti Rep.17620 del 20.01.2011 trascritto a Livorno il 21.01.2011 al n. 516 di particolare è riportato che:

"La proprietà venduta si trasferisce nell'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova,vista e ben accetta,libera da persone e sgombra da cose,con tutti i suoi annessi,connessi,accessioni,pertinenze,parti condominiali (tra queste,come si evince dal citato titolo di provenienza,il resede-portico posto al piano terreno,due locali ed uso ripostigli-depuratori,vano scale e vani tecnici che partono dal piano terreno e arrivano fino al piano terzo) e comunque comuni,servitù attive e passive e,in breve,con tutto ciò che alla proprietà stessa è relativo ed attinente."

Si specifica che le parti condominiali descritte nell'Atto Riccetti del 2011 sopra citato sono rappresentate all'attualità al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme-Lari (Pisa) dal subalterno 1 (b.c.n.c.) del mappale 447 per ciò che concerne il resede-portico,dal subalterno 2 (b.c.n.c.) del mappale 447 per ciò che concerne il vano scale e vani tecnici e dai subalterni 22 e 23 del mappale 447 per ciò che concerne il ripostiglio-locale depuratore.

Anche si riporta che le parti condominiali,oltre ad essere descritte negli Atti di Compravendita,sono in ogni caso definite ai sensi dell'art.1117 del C.C..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Si riporta,in analogia con quanto specificato al punto "Patti" della presente Relazione peritale,quanto indicato nell'Atto di Compravendita a rogito Giovanni Riccetti Rep.17620 del 20.01.2011 trascritto a Livorno il 21.01.2011 al n. 516 di particolare :

"La proprietà venduta si trasferisce nell'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova,vista e ben accetta,libera da personee sgombra da cose,con tutti i suoi annessi,connessi,accessioni,pertinenze,parti condominiali (tra queste,come si evince dal citato titolo di provenienza,il resede-portico posto al piano terreno,due locali ed uso ripostigli-depuratori,vano scale e vani tecnici che partono dal piano terreno e arrivano fino al piano terzo) e comunque comuni,servitù attive e passive e,in breve,con tutto ciò che alla proprietà stessa è relativo ed attinente."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Il fabbricato che comprende le u.i. pignorate è costruito su 4 livelli fuori terra con al piano terra i garages (in numero di 15) e ai 3 piani superiori 5 appartamenti per ciascun piano con accesso alle abitazioni da vano scala e disimpegno a comune; l'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo; l'altezza massima in gronda del fabbricato è di 11,5 mt.

La struttura portante è costituita da telai in c.a. con fondazioni a trave rovesce; la copertura è a paretine a nido d'ape, tavelloni e soletta in c.a. con rete elettrosaldata; le gronde e i terrazzi in c.a. gettato in opera; i solai sono in laterizio armato di travetti Bausta e pignatte, soletta armata e rete elettrosaldata; i tamponamenti di laterizio sono stati completati con nervature di irrigidimento nei casi di superficie maggiore di 15 mq. All'interno la u.i. pignorata comprende impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia esterna marca Ferroli (di non recente installazione) e radiatori in alluminio; i bagni presentano sanitari smaltati bianchi (si presume di installazione risalente alla costruzione del fabbricato cioè a fine anni 90) con vasca sormontata da cabina doccia; il pavimento è del tipo unico per tutta la u.i. (eccettuato il bagno) con mattonelle in klinker smaltato posate a 45°; i rivestimenti e il pavimento dei bagni in mattonelle di klinker smaltato con greche superiori sui rivestimenti; gli infissi sono in legno e i serramenti con avvolgibili in plastica colore verde; gli intonaci interni sono dotati di decori in resina tipo encausto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Per la descrizione delle caratteristiche costruttive del fabbricato si rimanda alla descrizione al bene n.1. Per ciò che concerne la descrizione del garage in oggetto, avente accesso da parte condominiale, si precisa che la chiusura è con basculante in lamiera verniciata verde e il pavimento in mattonelle di klinker rosse.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo da parte dell' Esperto gli immobili si presentavano non occupati da alcuno e anche da Comunicazione della Agenzia delle entrate del giorno 11.09.25 non risultano in essere Contratti riguardanti i beni eseguiti.





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo da parte dell' Esperto gli immobili si presentavano non occupati da alcuno e anche da Comunicazione della Agenzia delle entrate del giorno 11.09.25 non risultano in essere Contratti riguardanti i beni eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

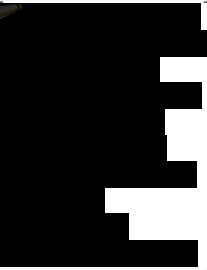



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2003 al 20/01/2011		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2003	6002	1954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	31/05/2003	9875	5417
		Registrazione			
Dal 20/01/2011 al 29/05/2025		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2011	17620	10948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	21/01/2011	908	516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La situazione della proprietà è documentata da Certificazione Notarile in atti risalente al 29.05.2025; da visura ipotecaria del 11.08.2025 non risultano Atti successivi al Pignoramento; l'Atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2003 al 20/01/2011		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2003	6002	1954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	31/05/2003		5417
Dal 20/01/2011 al 29/05/2025		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2011	17620	10948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	21/01/2011		516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La situazione della proprietà è documentata da Certificazione Notarile in atti risalente al 29.05.2025; da visura ipotecaria del 11.08.2025 non risultano Atti successivi al Pignoramento; l'Atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 11/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 21/01/2011

Reg. gen. 909 - Reg. part. 189

Importo: € 165.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 20/01/2011

N° repertorio: 17621

N° raccolta: 10949

Note: Domicio ipotecario eletto del Creditore - [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 04/02/2014

Reg. gen. 1423 - Reg. part. 190

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 11/01/2014

N° repertorio: 132

Note: Domicio ipotecario eletto del Creditore - [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 28/05/2025

Reg. gen. 9101 - Reg. part. 6450

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 11/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 21/01/2011

Reg. gen. 909 - Reg. part. 189

Importo: € 165.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 20/01/2011

N° repertorio: 17621

N° raccolta: 10949

Note: Domicio ipotecario eletto del Creditore - [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 04/02/2014

Reg. gen. 1423 - Reg. part. 190

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 11/01/2014

N° repertorio: 132

Note: Domicio ipotecario eletto del Creditore - [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 28/05/2025

Reg. gen. 9101 - Reg. part. 6450

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Secondo l'elaborato Q.P.02d presente sul sito del Comune di Casciana Terme Lari (Piano operativo - Novembre 2023) l'edificio che comprende le u.i. pignorate ricade in ambito "B1 - Parti del Territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - art. 26.5 delle N.T.A.". In conseguenza si rimanda alle N.T.A. del Piano Operativo per la individuazione delle categorie di intervento sui beni pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Per quanto è stato reperito nelle Pratiche edilizie e per quanto è contenuto negli atti di provenienza risultano, in riferimento ai beni pignorati, le pratiche seguenti:

- 1) Concessione 187-92 del 25.11.93 "Costruzione di fabbricato di civile abitazione"
- 2) Concessione 180-94 del 26.01.95 "Variante in corso d'opera per costruzione di fabbricato di civile abitazione"
- 3) Concessione 93-98 del 30.11.98 "Rinnovo e Variante alle CC.EE. 187-92 e 180-94 - Modifiche ad edificio plurifamiliare"

Anche risulta la attestazione relativa a Certificazione di Abitabilità-Agibilità prot.0017544 del 7.10.2008.

Da risposta del SIERT della Regione Toscana date le ricerche effettuate non risulta trasmesso A.P.E. per l'immobile in oggetto dalla data del 1 Gennaio 2017; risulta redatto A.P.E. in data 4 Novembre 2010 come allegato all'Atto di Compravendita del 20.01.2011 e in conseguenza ne deriva, data la efficacia di legge decennale, alla data odierna (settembre 2025) la non validità dell'Attestato citato nell'Atto di provenienza; non risultavano nemmeno comprese nella Pratica edilizia dell'Agibilità-abitabilità depositata all'Archivio Comunale le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

L'Esecutato da parte sua, alla data del sopralluogo da parte dell'Esperto, non ricordava esattamente se era in possesso delle suddette Dichiarazioni di Conformità e/o dell'APE; in conseguenza si è impegnato a trasmettere successivamente i documenti in oggetto qualora fossero stati reperiti tra le carte da lui possedute.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione fatte salve alcune lievi difformità dimensionali comunque rientranti nelle tolleranze del D.L.Salvacasa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Per quanto è stato reperito nelle Pratiche edilizie e per quanto è contenuto negli atti di provenienza risultano le pratiche seguenti :

- 1) Concessione 187-92 del 25.11.93 "Costruzione di fabbricato di civile abitazione"
- 2) Concessione 180-94 del 26.01.95 "Variante in corso d'opera per costruzione di fabbricato di civile abitazione"
- 3) Concessione 93-98 del 30.11.98 "Rinnovo e Variante alle CC.EE. 187-92 e 180-94 - Modifiche ad edificio plurifamiliare"

Anche risulta la attestazione relativa a Certificazione di Abitabilità-Agibilità prot.0017544 del 7.10.2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione fatte salve alcune lievi difformità dimensionali comunque comprese nelle Tolleranze di cui al recente D.L. Salvacasa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.503,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Secondo Comunicazione trasmessa al C.T.U. in data 22/07/2025 dall'Amministratore del Condominio che ricomprende la u.i. pignorata non sono state deliberate spese straordinarie e gli importi corrispondenti all'importo medio e alle spese per l'anno in corso e precedente sono indicati come sopra scritto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA GARIBALDI 13 - LOCALITÀ PERIGNANO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.503,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Secondo Comunicazione trasmessa al C.T.U. in data 22/07/2025 dall'Amministratore del Condominio che ricomprende la u.i. pignorata non sono state deliberate spese straordinarie e gli importi corrispondenti all'importo medio e alle spese per l'anno in corso e precedente sono indicati come sopra scritto.

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 (Valori O.M.I. Agenzia Entrate, valori FIMAA e valori Borsino Immobiliare) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano
Appartamento posto in Comune di Casciana Terme Lari frazione Perignano via Garibaldi (già Via Pascoli) numero civico 13, piano secondo, distinto dall'interno 7 e composto di due camere, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno e due terrazzi. Costituisce pertinenza della u.i. l'autorimessa al pianoterreno di cui al bene n.2 della procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 447, Sub. 32, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.472,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano
 Locale autorimessa posto al piano terreno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 447, Sub. 13, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.095,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano	70,72 mq	1.350,00 €/mq	€ 95.472,00	100,00%	€ 95.472,00
Bene N° 2 - Garage Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano	9,70 mq	1.350,00 €/mq	€ 13.095,00	100,00%	€ 13.095,00
Valore di stima:					€ 108.567,00

Valore di stima: € 108.567,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione - Opere condominiali in facciata e in balconi privati	14500,00	€
Spese condominiali insolute	1503,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Opere interne di ripristino compresa tinteggiatura	1500,00	€

Valore finale di stima: € 91.000,00

E' stato arrotondato il valore di € 91.064,00 in € 91.000.

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

Pontedera, li 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costagli Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificazione (Aggiornamento al 07/10/2008)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Riccetti (Aggiornamento al 20/01/2011)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione per rinnovo e variante alle CC.EE.187-92 e 180-94 (Aggiornamento al 30/11/1998)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto 1 -2000 (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Foto dei beni pignorati (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie unite beni pignorati (Aggiornamento al 06/12/1997)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto autorizzato beni pignorati (Aggiornamento al 10/02/1998)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali unite beni pignorati (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie beni pignorati (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione Perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano
Appartamento posto in Comune di Casciana Terme Lari frazione Perignano via Garibaldi (già Via Pascoli) numero civico 13, piano secondo, distinto dall'interno 7 e composto di due camere, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno e due terrazzi. Costituisce pertinenza della u.i. l'autorimessa al pianoterreno di cui al bene n.2 della procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 447, Sub. 32, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo l'elaborato Q.P.02d presente sul sito del Comune di Casciana Terme Lari (Piano operativo - Novembre 2023) l'edificio che comprende le u.i. pignorate ricade in ambito "B1 - Parti del Territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - art. 26.5 delle N.T.A.". In conseguenza si rimanda alle N.T.A. del Piano Operativo per la individuazione delle categorie di intervento sui beni pignorati.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano
Locale autorimessa posto al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 447, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto riportato per il bene n.1.

Prezzo base d'asta: € 91.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 447, Sub. 32, Categoria A2	Superficie	70,72 mq
Stato conservativo:	Per ciò che concerne lo stato conservativo si riporta che per quanto riguarda la parte condominiale sono evidenti l'ammaloramento delle parti in c.a. sulle facciate (gronde e balconi) e il distacco di porzioni della parte intonacata e in conseguenza si rendono necessari gli interventi di ripristino degli aggetti di gronda e dei sottobalconi in c.a. oltre che il rifacimento degli intonaci , rasatura e tinteggiatura sulle facciate;sulla parte privata si rende necessario il rifacimento interno dei balconi con la sostituzione del battiscopa e la posa di nuova pavimentazione previa impermeabilizzazione anche allo scopo di prevenire le infiltrazioni. All'interno dell'appartamento, in prossimità dell'ingresso, sono da realizzarsi opere di ripristino , finitura e tinteggiatura (e ripresa decori esistenti) causa interventi di riparazione eseguiti alcuni anni or sono su tubazioni interne al fabbricato (secondo quanto riportato dall'esecutato). Si specifica che sono stati eseguiti computi metrici e valutazioni degli interventi da attuarsi da parte della amministrazione condominiale con conseguente ripartizione delle spese , come riportate anche al punto "Stima" della presente Relazione peritale, a deprezzamento delle u.i. pignorate.		
Descrizione:	Appartamento posto in Comune di Casciana Terme Lari frazione Perignano via Garibaldi (già Via Pascoli) numero civico 13,piano secondo,distinto dall'interno 7 e composto di due camere,soggiorno-pranzo con angolo cottura,disimpegno zona notte,bagno e due terrazzi. Costituisce pertinenza della u.i. l'autorimessa al pianoterreno di cui al bene n.2 della procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Garibaldi 13 - Località Perignano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 447, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	9,70 mq
Stato conservativo:	La u.i. si è presentata al momento del sopralluogo , per ciò che concerne l'interno , in sufficienti condizioni conservative.		
Descrizione:	Locale autorimessa posto al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

