

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	10
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 2 .....	19
Descrizione .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità .....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali .....	23
Precisazioni .....	24
Patti .....	24
Stato conservativo .....	25
Parti Comuni .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25

Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	36
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.....	40
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 162.000,00</b> .....	40
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 166.000,00</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	42
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Pisana SNC, loc. Ceppato.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Strada Provinciale 63, loc. Ceppato.....	43



All'udienza del 28/08/2023, il sottoscritto Geom. Palumbo Danilo, con studio in Via Toscoromagnola, 2091 - Località Navacchio - 56021 - Cascina (PI), email geometrapalumbo@gmail.com, PEC danilo.palumbo@geopec.it, Tel. 050 3141621, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Pisana SNC, loc. Ceppato
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Strada Provinciale 63, loc. Ceppato



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Pisana SNC, loc. Ceppato

## DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo ovest del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo.

Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto a nord dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo.

L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Pisana e poi tramite il resede esclusivo dell'abitazione.

Il quartiere di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nell'immediatezza della piccola località di Ceppato; non sono presenti pertanto nelle immediate vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la piena godibilità del bene.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che:

- per successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - non è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità del de cuius per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare; pertanto è necessario produrre aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, o aggiornamento del certificato notarile.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura, in un unico corpo con il resede esclusivo ed il garage al piano interrato, confina con la viabilità pubblica di Via Pisana, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	2,70 m	T-1
Balconi	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Garage	56,00 mq	66,00 mq	0,50	33,00 mq	2,75 m	S1
Locale tecnico	6,50 mq	8,50 mq	0,15	1,27 mq	2,60 m	S1
Giardino	430,00 mq	430,00 mq	0,03	12,90 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>182,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>182,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

Il bene oggetto di stima è sito in zona periferica anche rispetto alla piccola località di Ceppato; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

Si rileva la superficie del resede esclusivo del bene posto in vendita, dalla planimetria catastale del medesimo,

specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica della superficie del giardino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1993 al 19/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 559 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 0,94
Dal 26/01/1993 al 19/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.28.90 Reddito dominicale € 8,51 Reddito agrario € 5,22
Dal 19/10/2004 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 559 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 0,94
Dal 19/10/2004 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.28.90 Reddito dominicale € 8,51 Reddito agrario € 5,22
Dal 02/03/2006 al 14/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 658 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.75 Reddito dominicale € 4,05 Reddito agrario € 2,49
Dal 02/03/2006 al 14/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 659 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 0,84
Dal 14/01/2009 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 659 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 0,84
Dal 14/01/2009 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 658 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 00.13.75 Reddito dominicale € 4,05 Reddito agrario € 2,49
Dal 02/02/2009 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 659 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.02.50
Dal 02/02/2009 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 658 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.41.42
Dal 13/03/2009 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 659, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 73 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 169,66 Piano S1
Dal 13/03/2009 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 659, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 761,00 Piano S1-T-1 Graffato Part.658 sub.6

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale indicato nell'atto di pignoramento.

Beni censiti al Comune di Casciana Terme fino alla variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 27/01/2014 che ha comportato il trasferimento degli stessi al Comune di Casciana Terme Lari.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	659	1		A2	2	7 vani	147 mq	761 €	S1-T-1	alla Part.658 sub.6
	12	659	2		C6	2	73 mq	72 mq	169,66 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Sulla base delle planimetrie catastali reperite e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali conservate in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi

catastali delle unità oggetto di procedura risultanti dai certificati.

Si rilevano modeste difformità nell'indicazione, nelle planimetrie catastali, di alcune altezze interne nette dei locali, nonché, per quanto riguarda l'abitazione, nella posizione di partenza della scala interna che collega il piano terra con il piano primo, tali comunque da non incidere sulla consistenza catastale dell'immobile e sui relativi dati identificativi dell'unità.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei resedi esclusivi, nonché la verifica dei confini e delle distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati limitrofi;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e s.m.i.;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del D.P.G.R. n.41/R del 29/07/2009 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

## PATTI

---

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene lo stesso è risultato essere libero da persone.

## STATO CONSERVATIVO

---

I beni in oggetto si presentano in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda le loro finiture interne che esterne, vista e considerata l'epoca della loro costruzione (anno 2009 circa) e tenuto conto altresì che

probabilmente gli stessi non sono mai stati abitati; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione (è assente la caldaia), a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire allo scrivente il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto, inoltre le forniture risultano disattivate e in alcuni casi mancano i contatori per le utenze (vedi quanto specificato in seguito nel presente elaborato peritale). I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee ed in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione in alcuni casi non è ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione, fatta eccezione per le persiane che necessitano di significativi interventi di recupero.

A giudizio dello scrivente sarà necessaria la manutenzione ordinaria delle facciate e la pulitura delle finiture e pavimentazioni esterne, nonché la nuova fornitura e posa in opera di alcuni pluviali in rame laddove allo stato attuale risultano mancanti.

## PARTI COMUNI

I beni non risultano inseriti in un contesto condominiale, ovvero trattasi di unità immobiliari con accesso indipendente non costituite in condominio; d'altro canto fanno capo agli stessi beni, le parti comuni così definite dall'art.1117 del Codice Civile e più precisamente il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, le facciate e quant'altro così definito per legge e consuetudine.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in questione non gode di servitù attive né è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

In particolare si rileva la servitù nascente dallo stato dei luoghi in relazione allo schema di smaltimento delle acque reflue provenienti dall'intero fabbricato, convogliate in specifica vasca settica tipo imhoff e successivamente in ambiente. Tali reti fognarie insistono in parte sulla Part.659 (che identifica i beni pignorati dei lotti n.1 e n.2) ed in parte sulla Part.658 di proprietà di soggetti estranei alla procedura esecutiva; esse sono state regolarmente autorizzate all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità è parte di un maggior edificio di tipo bifamiliare edificato di recente costruzione (ultimato nell'anno 2009) che si eleva di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; lo stesso risulta quindi libero su quattro lati e gode di una discreta esposizione rispetto ai punti cardinali. L'immobile è costituito da una struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio (per quanto rilevabile visivamente), quest'ultima, per quanto è stato possibile accertare, risulta essere in buono stato conservativo, vista anche la recente realizzazione. Le strutture orizzontali dell'immobile sono in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le parti in vista (per quanto rilevabile visivamente), il solaio di copertura, con tipologia a padiglione, è costituito anch'esso da una struttura in latero cemento direttamente appoggiata alla struttura portante in c.a.. Il manto di copertura è costituito da tegole portoghesi, con canale di gronda e pluviali in rame anche se in parte mancanti. Si precisa che la copertura sembra sprovvista dei dispositivi anticaduta (linee vita), di cui alla vigente normativa di

sette; più precisamente l'E.d.G. non ha potuto compiere ispezioni puntuali dall'alto per verificare la presenza o meno dei dispositivi sopra menzionati; dalle foto aeree per le quali è possibile la consultazione e dalla documentazione allegata agli atti amministrativi che legittimano la costruzione non si rileva la presenza di detti dispositivi e la realizzazione di idonei accessi alla copertura, quali lucernari a tetto o altro di simile.

L'edificio presenta delle finiture ad intonaco civile, tinteggiato, pavimentazioni in klinker da esterno, soglie e davanzali in cotto o similare, sistemazioni a verde ed in elementi autobloccanti per le rampe e spazi di manovra di accesso al piano interrato, il tutto in buono stato conservativo. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacato al civile; le pavimentazioni con i relativi battiscopa risultano essere in grès porcellanato; in generale le finiture interne risultano essere in buono stato conservativo. Nei locali bagni e cucina vi è ricorso all'utilizzo di pavimenti e rivestimenti in grès ceramico, anch'essi in buono stato conservativo. Le scale interne all'abitazione sono rivestite in elementi di marmo simil "Trani" (grado e sottogrado), in buono stato conservativo. I locali interrati ad uso garage sono dotati di impianto elettrico in traccia e pavimentazioni in grès porcellanato, con relative serrande basculanti rifinite con pannelli in vista pantografati in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane in legno di colore marrone e portoncino di ingresso blindato, il tutto in buono stato conservativo, fatta eccezione per le persiane che risultano essere in parte in pessimo stato di manutenzione. Le porte interne all'abitazione sono in legno di colore marrone di tipo tamburato dotate di ferramenta comune. L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da un impianto di tipo a caldaia e termosifoni; all'atto del sopralluogo non risultava essere presente la caldaia, mentre risultano presenti i radiatori in alluminio nei locali d'abitazione, è presente gas metano, precisando che allo stato attuale per le due unità immobiliari che formano entrambi i lotti, sono presenti n.1 contatore gas il quale è risultato essere disattivato, nonché n.1 predisposizione per l'installazione di un nuovo contatore gas.

Gli impianti sopra citati sono conformi all'epoca della loro realizzazione (vedi certificazioni di conformità degli impianti allegate alla presente); a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire allo scrivente il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto.

E' stato predisposto impianto di allarme.

Le recinzioni esterne sono in parte in blocchi di tufo ed in parte mancanti (da completare).

Si precisa che non è stato possibile verificare la presenza o meno dei relativi contatori di luce, acqua e gas (fatta eccezione per quanto sopra descritto), pertanto si ritiene necessaria la riattivazione di quanto eventualmente disattivato o la richiesta di installazione di nuovi contatori per le utenze sopra citate.

L'unità risulta avere un'altezza utile interna pari a 2,70 ml per i piani terra e primo e pari a 2,60/2,90 ml per il piano interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene lo stesso è risultato essere libero da persone, nella disponibilità dell'esecutato.

Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1993 al 19/10/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione Borghello Maria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/01/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	30/04/1996		2854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio di Registro di Livorno	23/02/1996	46	5915
		Dal 19/10/2004 al 14/01/2009	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Valerio Varrati di Pisa	19/10/2004			18932	8733
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	22/10/2004				10906
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/01/2009 al 14/06/2023	**** Omissis ****			<b>Atto tra vivi - scissione parziale di s.r.l.</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato (PI)	14/01/2009	6750	3541
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	30/01/2009		874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- in seguito alla successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* datata 23/02/1996 n.46/5915 è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Dichiarazione di Successione rettificativa in data 27/05/2002 n.6891/28, trascritta a Livorno il 19/06/2002 al n.6355 di reg. particolare; e Dichiarazione di Successione integrativa presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Genova il 14/12/2006 al n.6151/22, trascritta a Livorno il 07/02/2007 al n.1355 di reg. particolare;

- in data 19/07/1994 al n.5859 di reg. particolare è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno - accettazione tacita di eredità ai rogiti Notaio Anna Gaudiano del 14/07/1994 rep.11642 e in data 02/11/1994 al n.8454 reg. particolare è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno - accettazione tacita di eredità ai rogiti Notaio Belisario Licia del 11/10/1994 rep.127605. Nelle accettazioni tacite d'eredità di cui sopra non vi sono indicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

- per successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/02/1996 n.46/5915 e successiva modificativa e integrativa, visto quanto sopra, non è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità del de cuius per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 11/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Livorno il 10/05/2006  
Reg. gen. 10910 - Reg. part. 2481  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella  
Data: 27/04/2006

ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 3228  
N° raccolta: 1207

Note: Si precisa che a margine dell'ipoteca n.2481 del 10/05/2006 risulta il seguente annotamento: n.1817 del 26/05/2009 - frazionamento in quota - atto tra vivi ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato (PI) in data 22/04/2009 rep.7180/3770; e sugli immobili oggetto della presente procedura afferisce la seguente quota n.2 Capitale € 230.000,00 - Ipoteca € 460.000,00 (Fg.12 part.658 sub.6 graffata part.659 sub.1 e Fg.12 part.659 sub.2).

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)

Iscritto a Livorno il 07/10/2015  
Reg. gen. 12962 - Reg. part. 2286

Quota: 1/1

Importo: € 857.724,82

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 428.862,41

Rogante: Equitalia Centro S.P.A. di Firenze

Data: 06/10/2015

N° repertorio: 450

N° raccolta: 8715

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 25/05/2020

Reg. gen. 6392 - Reg. part. 4277

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 14/06/2023

Reg. gen. 10639 - Reg. part. 7390

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 2481 del 10/05/2006

Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca legale n. 2286 del 07/10/2015

Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.4277 del 25/05/2020

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del Subsistema Urbano della collina - insediamento urbano di Ceppato a prevalente carattere residenziale (TUC10) - morfotipo TR8 - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa, Tessuto lineare, normate dall'art.27.17 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari.

L'immobile rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. nonché nelle aree non idonee all'installazione di impianti geotermici, art.6.2 delle N.T.A. e non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra in quanto zona all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata, perimetrazione ai sensi dell'art.7 della L.R. n.11/2011, art.6.2 delle N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Permesso di Costruire n.6 del 29/04/2006, Prat. Ed. 4312/05 per costruzione di n.2 fabbricati per abitazione con fondi artigiani e piscina. In data 20/02/2009 è stata depositata variante in corso d'opera al P.d.C. n.6/2006 con deposito dello stato finale, la quale ha assunto il protocollo n.0002271 - Prat. Ed. 4312/V2 e in data 05/03/2009 sono stati dichiarati ultimati i lavori di cui ai predetti titoli.

In data 13/05/2013 è stata depositata al Comune di Casciana Terme, Attestazione di Abitabilità ai sensi della L.R.T. n.1/2005, la quale ha assunto il protocollo n.0003994.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In relazione al titolo sopra citato si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati alla variante in corso d'opera con deposito dello stato finale del 20/02/2009.

Dal confronto di cui sopra sono emerse lievi variazioni del perimetro esterno delle porzioni immobiliari oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad esse e di prospetto, variazioni queste a giudizio dello scrivente

rientranti nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34/bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per le quali allo stato attuale non necessitano di interventi di sanatoria dato che non costituiscono violazioni edilizie, tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne (non soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica);
- Altezza interna dei locali;
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per i beni che formano il presente lotto si sono riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.:

- 1)Traslazione della portafinestra presente nel locale cucina ed ubicata sul prospetto laterale del maggior edificio, ovvero a nord-ovest di esso;
- 2) Traslazione della finestra del bagno al piano primo;
- 3) E' difforme rispetto a quanto assentito la "partenza" della scala interna di uso esclusivo che collega il piano terra con il piano primo, nonché la scala è costituita da un gradino in meno rispetto a quanto già legittimato;
- 4) Traslazione della porta di comunicazione tra il garage ed il locale tecnico presenti al piano interrato;
- 5) E' difforme rispetto a quanto assentito la "partenza" della scala interna di servizio che collega il piano interrato con il piano primo, nonché è presente un gradino in più rispetto a quanto già legittimato;
- 6) E' difforme rispetto a quanto presente nell'ultima variante, l'andamento del marciapiede esterno presente sul lato nord-est dell'abitazione.

Inoltre da quanto è stato possibile accertare sia visivamente che in relazione a quanto assentito, risulta che il maggior edificio di cui fanno parte i beni del presente lotto, non è dotato dei necessari dispositivi anticaduta ai sensi dell'art.5 del D.P.G.R. n.62/R del 23/11/2005, né di un idoneo accesso in copertura, quale un lucernario a tetto o altro di simile.

Le difformità di cui sopra, da una prima valutazione tecnico-discrezionale, potranno conseguire P.d.C. in sanatoria di cui all'art.36/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. Dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per i beni oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i.. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.36/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001.

In esito alle operazioni peritali svolte per i beni pignorati è emerso altresì che il maggior edificio di cui fanno parte gli stessi, seppur risulta essere provvisto di regolare titolo edilizio (P.d.C. n.6/2006 e successiva variante) è privo della preventiva Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D. Leg.vo n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. essendo la costruzione ricadente all'interno di un'area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del medesimo D. Leg.vo (notifica vincolo G.U. n.91 del 08/04/1968).

La condizione di cui sopra si è verificata in quanto all'epoca della presentazione dell'istanza (2005) per il rilascio del titolo abilitativo sopra menzionato, l'area dell'erigendo fabbricato seppur già vincolata (notifica vincolo del 08/04/1968) non era correttamente "campita" nella cartografia del Comune di Casciana Terme, quale area sottoposta a vincolo paesaggistico; inducendo in errore sia il progettista dell'intervento che l'Amministrazione Comunale che successivamente all'istanza, rilasciò il P.d.C. n.6 del 29/04/2006.

Alla luce delle risultanze di cui sopra, considerata la casistica molto complessa di carattere tecnico-giuridico che probabilmente pone in essere anche un limite di valutazione da parte del sottoscritto; poiché il caso ancor più nello specifico pone quesiti sotto il profilo giuridico-amministrativo circa il rilascio del P.d.C. da parte del Comune di Casciana Terme, ma con il preciso intento di dare risposta ai quesiti rivolti al sottoscritto da parte del G.E.; in data 31/05/2024, lo scrivente ausiliario ha proceduto ha trasmettere a mezzo p.e.c. al Comune di Casciana Terme Lari specifico quesito in relazione a quanto sopra esposto, chiedendo se fosse possibile allo stato attuale conseguire specifica Autorizzazione/Compatibilità Paesaggistica di quanto non autorizzato preventivamente al rilascio del titolo edilizio sopra menzionato.

Il Comune di Casciana Terme Lari a mezzo della p.e.c datata 27/06/2004, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale, comunicava "....con la presente riteniamo possibile che sul fabbricato in oggetto, ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, località Ceppato via Pisana s.n.c. censito al Catasto Fabbricati del

Comune di Casciana Terme Lari al f. 12 part. 659 sub 1,2,3 e 4, possa eventualmente essere richiesto un parere di Autorizzazione Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004. Qualora il fabbricato, da un attento rilievo effettuato da tecnico incaricato, risultasse non conforme da un punto di vista urbanistico e avesse bisogno di una sanatoria edilizia, si potrà in questo caso richiederla contestualmente con l'Autorizzazione Compatibilità Paesaggistica di cui sopra.”.

Si precisa altresì che da una prima analisi della Legge n.105/2024 di conversione del D.L. n.69/2024 (c.d. “Salva Casa”) l'applicazione delle disposizioni di cui all'art.3 comma 4/bis in merito all'ottenimento di una compatibilità paesaggistica per il caso in esame potrebbe non essere possibile, poiché il titolo edilizio che ha previsto la realizzazione del maggior edificio è certamente stato rilasciato in data 29/04/2006, ovvero antecedentemente alla data del 11/05/2006 (rif. c.4/bis), ma l'intervento ai fini dell'applicazione normativa di cui sopra è stato ultimato in data 04/03/2009.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, sopra descritte, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività e più precisamente nell'incertezza di quanto sopra esposto circa la possibilità di ottenere una compatibilità paesaggistica ex post di quanto in prima istanza non autorizzato, tenuto conto altresì di quanto comunicato al sottoscritto dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/06/2024 al quale si rimanda e si fa esplicito riferimento, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente (laddove tale valutazione è risultata possibile) i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Si precisa in ultimo che le considerazioni sopra esposte, l'ipotesi di sanabilità e la commerciabilità dei beni pignorati, nonché il valore complessivo di stima degli stessi al netto delle detrazioni operate, così come determinato nel proseguo del presente elaborato, debbono riferirsi al solo caso in cui l'esito del parere vincolante da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Pisa e Livorno sia positivo e le volumetrie attualmente non siano oggetto di messa in pristino o demolizione anche parziale.

Per quanto attiene gli impianti si precisa che gli stessi sono conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire allo scrivente il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto.

Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Strada Provinciale 63, loc. Ceppato

## DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo est del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo.

Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto ad est dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo.

L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla Strada Provinciale 63 e poi tramite una strada privata a comune con altri, nonché tramite il resede esclusivo dell'abitazione.

Il quartiere di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nell'immediatezza della piccola località di Ceppato; non sono presenti pertanto nelle immediate vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la piena godibilità del bene.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che:

- per successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - non è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità del de cuius per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare; pertanto è necessario produrre aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, o aggiornamento del certificato notarile.

Dalla trascrizione del pignoramento immobiliare n.7390 del 14/06/2003 si rileva che la categoria catastale del bene pignorato identificata al Fg.12 Part.659 sub.4 è errata in quanto trattasi di C/6 (garage) e non C/1 (negozi) come riportato nel pignoramento; d'altro canto gli identificativi catastali del bene di che trattasi sono

coerenti con i titoli di provenienza e con il pignoramento stesso.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura, in un unico corpo con il resede esclusivo ed il garage al piano interrato, confina con strada di accesso comune ai sub. 2, 7, 8 e 9 della Part.658, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	2,70 m	T-1
Balconi	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Garage	59,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	2,75 m	S1
Locale tecnico	6,50 mq	8,50 mq	0,15	1,27 mq	2,60 m	S1
Giardino	485,00 mq	485,00 mq	0,03	14,55 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi

rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale. Il bene oggetto di stima è sito in zona periferica anche rispetto alla piccola località di Ceppato; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

Si rileva la superficie del resede esclusivo del bene posto in vendita, dalla planimetria catastale del medesimo, specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica della superficie del giardino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1993 al 19/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 559 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 0,94
Dal 26/01/1993 al 19/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.28.90 Reddito dominicale € 8,51 Reddito agrario € 5,22
Dal 19/10/2004 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 559 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 0,94
Dal 19/10/2004 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.28.90 Reddito dominicale € 8,51 Reddito agrario € 5,22
Dal 02/03/2006 al 14/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 658 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.75 Reddito dominicale € 4,05 Reddito agrario € 2,49
Dal 02/03/2006 al 14/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 659 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 0,84
Dal 14/01/2009 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 659 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 0,84

Dal 14/01/2009 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 658 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.75 Reddito dominicale € 4,05 Reddito agrario € 2,49
Dal 02/02/2009 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 659 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.02.50
Dal 02/02/2009 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 658 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.41.42
Dal 13/03/2009 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 659, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 84 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 195,22 Piano S1
Dal 13/03/2009 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 659, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 761,00 Piano S1-T-1 Graffato Part.658 sub.7

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale indicato nell'atto di pignoramento.

Beni censiti al Comune di Casciana Terme fino alla variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 27/01/2014 che ha comportato il trasferimento degli stessi al Comune di Casciana Terme Lari.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	659	3		A2	2	7 vani	148 mq	761 €	S1-T-1	alla Part.658 sub.7
	12	659	4		C6	2	84 mq	77,00 mq	195,22 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Sulla base delle planimetrie catastali reperite e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali conservate in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali delle unità oggetto di procedura risultanti dai certificati.

Si rilevano modeste difformità nell'indicazione, nelle planimetrie catastali, di alcune altezze interne nette dei locali, nonché, per quanto riguarda l'abitazione, nella posizione di partenza della scala interna che collega il piano terra con il piano primo, tali comunque da non incidere sulla consistenza catastale dell'immobile e sui relativi dati identificativi dell'unità.



## PRECISAZIONI

---

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei resedi esclusivi, nonché la verifica dei confini e delle distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati limitrofi;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e s.m.i.;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del D.P.G.R. n.41/R del 29/07/2009 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

## PATTI

---

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene lo stesso è risultato essere libero da persone.



## STATO CONSERVATIVO

I beni in oggetto si presentano in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda le loro finiture interne che esterne, vista e considerata l'epoca della loro costruzione (anno 2009 circa) e tenuto conto altresì che probabilmente gli stessi non sono mai stati abitati; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione (è assente la caldaia), a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire allo scrivente il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto, inoltre le forniture risultano disattivate e in alcuni casi mancano i contatori per le utenze (vedi quanto specificato in seguito nel presente elaborato peritale). I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee ed in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione in alcuni casi non è ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione, fatta eccezione per le persiane che necessitano di significativi interventi di recupero.

A giudizio dello scrivente sarà necessaria la manutenzione ordinaria delle facciate e la pulitura delle finiture e pavimentazioni esterne, nonché la nuova fornitura e posa in opera di alcuni pluviali in rame laddove allo stato attuale risultano mancanti.

## PARTI COMUNI

I beni non risultano inseriti in un contesto condominiale, ovvero trattasi di unità immobiliari con accesso indipendente non costituite in condominio; d'altro canto fanno capo agli stessi beni, le parti comuni così definite dall'art.1117 del Codice Civile e più precisamente il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, le facciate, etc., compresa altresì la quota parte a comune con altre unità della Part.658, della strada privata di accesso al quartiere, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari - sez. Casciana Terme al Foglio 12 Part.658 Sub.5 quale B.C.N.C. ai subalterni 2,3,7,10 e 11.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in questione non gode di servitù attive ne è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

In particolare si rileva la servitù nascente dallo stato dei luoghi in relazione allo schema di smaltimento delle acque reflue provenienti dall'intero fabbricato, convogliate in specifica vasca settica tipo imhoff e successivamente in ambiente. Tali reti fognarie insistono in parte sulla Part.659 (che identifica i beni pignorati dei lotti n.1 e n.2) ed in parte sulla Part.658 di proprietà di soggetti estranei alla procedura esecutiva; esse sono state regolarmente autorizzate all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità è parte di un maggior edificio di tipo bifamiliare edificato di recente costruzione (ultimato nell'anno 2009) che si eleva di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; lo stesso risulta quindi libero su quattro lati e gode di una discreta esposizione rispetto ai punti cardinali. L'immobile è costituito da una struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio (per quanto rilevabile visivamente), quest'ultima, per quanto è

stato possibile accertare, risulta essere in buono stato conservativo, vista anche la recente realizzazione. Le strutture orizzontali dell'immobile sono in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le parti in vista (per quanto rilevabile visivamente), il solaio di copertura, con tipologia a padiglione, è costituito anch'esso da una struttura in latero cemento direttamente appoggiata alla struttura portante in c.a.. Il manto di copertura è costituito da tegole portoghesi, con canale di gronda e pluviali in rame anche se in parte mancanti. Si precisa che la copertura sembra sprovvista dei dispositivi anticaduta (linee vita), di cui alla vigente normativa di settore; più precisamente l'E.d.G. non ha potuto compiere ispezioni puntuali dall'alto per verificare la presenza o meno dei dispositivi sopra menzionati; dalle foto aree per le quali è possibile la consultazione e dalla documentazione allegata agli atti amministrativi che legittimano la costruzione non si rileva la presenza di detti dispositivi e la realizzazione di idonei accessi alla copertura, quali lucernari a tetto o altro di simile.

L'edificio presenta delle finiture ad intonaco civile, tinteggiato, pavimentazioni in klinker da esterno, soglie e davanzali in cotto o similare, sistemazioni a verde ed in elementi autobloccanti per le rampe e spazi di manovra di accesso al piano interrato, il tutto in buono stato conservativo. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacato al civile; le pavimentazioni con i relativi battiscopa risultano essere in grès porcellanato; in generale le finiture interne risultano essere in buono stato conservativo. Nei locali bagni e cucina vi è ricorso all'utilizzo di pavimenti e rivestimenti in grès ceramico, anch'essi in buono stato conservativo. Le scale interne all'abitazione sono rivestite in elementi di marmo simil "Trani" (grado e sottogrado), in buono stato conservativo. I locali interrati ad uso garage sono dotati di impianto elettrico in traccia e pavimentazioni in grès porcellanato, con relative serrande basculanti rifinite con pannelli in vista pantografati in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane in legno di colore marrone e portoncino di ingresso blindato, il tutto in buono stato conservativo, fatta eccezione per le persiane che risultano essere in parte in pessimo stato di manutenzione. Le porte interne all'abitazione sono in legno di colore marrone di tipo tamburato dotate di ferramenta comune. L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da un impianto di tipo a caldaia e termosifoni; all'atto del sopralluogo non risultava essere presente la caldaia, mentre risultano presenti i radiatori in alluminio nei locali d'abitazione, è presente gas metano, precisando che allo stato attuale per le due unità immobiliari che formano entrambi i lotti, sono presenti n.1 contatore gas il quale è risultato essere disattivato, nonché n.1 predisposizione per l'installazione di un nuovo contatore gas.

Gli impianti sopra citati sono conformi all'epoca della loro realizzazione (vedi certificazioni di conformità degli impianti allegate alla presente); a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire allo scrivente il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto.

E' stato predisposto impianto di allarme.

Le recinzioni esterne sono in parte in blocchi di tufo ed in parte mancanti (da completare).

Si precisa che non è stato possibile verificare la presenza o meno dei relativi contatori di luce, acqua e gas (fatta eccezione per quanto sopra descritto), pertanto si ritiene necessaria la riattivazione di quanto eventualmente disattivato o la richiesta di installazione di nuovi contatori per le utenze sopra citate.

L'unità risulta avere un'altezza utile interna pari a 2,70 ml per i piani terra e primo e pari a 2,60/2,90 ml per il piano interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene lo stesso è risultato essere libero da persone, nella disponibilità dell'esecutato.

Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1993 al 19/10/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione Borghello Maria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/01/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	30/04/1996		2854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	23/02/1996	5915	46		
Dal 19/10/2004 al 14/01/2009	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valerio Varrati di Pisa	19/10/2004	18932	8733
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	22/10/2004		10906
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/01/2009 al 14/06/2023	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - scissione parziale di s.r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato (PI)	14/01/2009	6750	3541
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	30/01/2009		874

ASTE GIUDIZIARIE®			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- in seguito alla successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* datata 23/02/1996 n.46/5915 è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Dichiarazione di Successione rettificativa in data 27/05/2002 n.6891/28, trascritta a Livorno il 19/06/2002 al n.6355 di reg. particolare; e Dichiarazione di Successione integrativa presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Genova il 14/12/2006 al n.6151/22, trascritta a Livorno il 07/02/2007 al n.1355 di reg. particolare;
- in data 19/07/1994 al n.5859 di reg. particolare è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno - accettazione tacita di eredità ai rogiti Notaio Anna Gaudiano del 14/07/1994 rep.11642 e in data 02/11/1994 al n.8454 reg. particolare è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno - accettazione tacita di eredità ai rogiti Notaio Belisario Licia del 11/10/1994 rep.127605. Nelle accettazioni tacite d'eredità di cui sopra non vi sono indicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.
- per successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/02/1996 n.46/5915 e successiva modificativa e integrativa, visto quanto sopra, non è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità del de cuius per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 11/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 05/01/2009  
Reg. gen. 131 - Reg. part. 13  
Quota: 1/1  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Notaio Vittorio Di Lella

Data: 17/12/2008

N° repertorio: 6659

N° raccolta: 3471

Note: Ipoteca che afferisce i beni identificati al Fg.12 Part.658 sub.7 graffato alla Part.659 sub.3 e Fg.12 Part.659 sub.4.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)

Iscritto a Livorno il 07/10/2015

Reg. gen. 12962 - Reg. part. 2286

Quota: 1/1

Importo: € 857.724,82

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 428.862,41

Rogante: Equitalia Centro S.P.A. di Firenze

Data: 06/10/2015

N° repertorio: 450

N° raccolta: 8715

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 25/05/2020

Reg. gen. 6392 - Reg. part. 4277

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 14/06/2023

Reg. gen. 10639 - Reg. part. 7390

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 13 del 05/01/2009

Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca legale n. 2286 del 07/10/2015

Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.4277 del 25/05/2020

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del Subsistema Urbano della collina - insediamento urbano di Ceppato a prevalente carattere residenziale (TUC10) - morfotipo TR8 - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa, Tessuto lineare, normate dall'art.27.17 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari.

L'immobile rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. nonché nelle aree non idonee all'installazione di impianti geotermici, art.6.2 delle N.T.A. e non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra in quanto zona all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata, perimetrazione ai sensi dell'art.7 della L.R. n.11/2011, art.6.2 delle N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Permesso di Costruire n.6 del 29/04/2006, Prat. Ed. 4312/05 per costruzione di n.2 fabbricati per abitazione con fondi artigiani e piscina. In data 20/02/2009 è stata depositata variante in corso d'opera al P.d.C. n.6/2006 con deposito dello stato finale, la quale ha assunto il protocollo n.0002271 - Prat. Ed. 4312/V2 e in data 05/03/2009 sono stati dichiarati ultimati i lavori di cui ai predetti titoli.

In data 13/05/2013 è stata depositata al Comune di Casciana Terme, Attestazione di Abitabilità ai sensi della L.R.T. n.1/2005, la quale ha assunto il protocollo n.0003994.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In relazione al titolo sopra citato si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati alla variante in corso d'opera con deposito dello stato finale del 20/02/2009.

Dal confronto di cui sopra sono emerse lievi variazioni del perimetro esterno delle porzioni immobiliari oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad esse e di prospetto, variazioni queste a giudizio dello scrivente

rientranti nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34/bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per le quali allo stato attuale non necessitano di interventi di sanatoria dato che non costituiscono violazioni edilizie, tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne (non soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica);
- Altezza interna dei locali;
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per i beni che formano il presente lotto si sono riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.:

- 1)Traslazione della portafinestra presente nel locale cucina ed ubicata sul prospetto laterale del maggior edificio, ovvero a sud-est di esso;
- 2) Traslazione della finestra del bagno al piano primo;
- 3) Traslazione della portafinestra della camera con balcone, posta nello spigolo sud-ovest dell'unità residenziale;
- 4) E' difforme rispetto a quanto assentito la "partenza" della scala interna di uso esclusivo che collega il piano terra con il piano primo, nonché la scala è costituita da un gradino in meno rispetto a quanto già legittimato;
- 5) Traslazione della porta di comunicazione tra il garage ed il locale tecnico presenti al piano interrato;
- 6) E' difforme rispetto a quanto assentito la "partenza" della scala interna di servizio che collega il piano interrato con il piano primo, nonché è presente un gradino in più rispetto a quanto già legittimato;

Inoltre da quanto è stato possibile accertare sia visivamente che in relazione a quanto assentito, risulta che il maggior edificio di cui fanno parte i beni del presente lotto, non è dotato dei necessari dispositivi anticaduta ai sensi dell'art.5 del D.P.G.R. n.62/R del 23/11/2005, né di un idoneo accesso in copertura, quale un lucernario a tetto o altro di simile.

Le difformità di cui sopra, da una prima valutazione tecnico-discrezionale, potranno conseguire P.d.C. in sanatoria di cui all'art.36/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. Dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per i beni oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i.. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.36/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001.

In esito alle operazioni peritali svolte per i beni pignorati è emerso altresì che il maggior edificio di cui fanno parte gli stessi, seppur risulta essere provvisto di regolare titolo edilizio (P.d.C. n.6/2006 e successiva variante) è privo della preventiva Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D. Leg.vo n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. essendo la costruzione ricadente all'interno di un'area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del medesimo D. Leg.vo (notifica vincolo G.U. n.91 del 08/04/1968).

La condizione di cui sopra si è verificata in quanto all'epoca della presentazione dell'istanza (2005) per il rilascio del titolo abilitativo sopra menzionato, l'area dell'erigendo fabbricato seppur già vincolata (notifica vincolo del 08/04/1968) non era correttamente "campita" nella cartografia del Comune di Casciana Terme, quale area sottoposta a vincolo paesaggistico; inducendo in errore sia il progettista dell'intervento che l'Amministrazione Comunale che successivamente all'istanza, rilasciò il P.d.C. n.6 del 29/04/2006.

Alla luce delle risultanze di cui sopra, considerata la casistica molto complessa di carattere tecnico-giuridico che probabilmente pone in essere anche un limite di valutazione da parte del sottoscritto; poiché il caso ancor più nello specifico pone quesiti sotto il profilo giuridico-amministrativo circa il rilascio del P.d.C. da parte del Comune di Casciana Terme, ma con il preciso intento di dare risposta ai quesiti rivolti al sottoscritto da parte del G.E.; in data 31/05/2024, lo scrivente ausiliario ha proceduto ha trasmettere a mezzo p.e.c. al Comune di Casciana Terme Lari specifico quesito in relazione a quanto sopra esposto, chiedendo se fosse possibile allo stato attuale conseguire specifica Autorizzazione/Compatibilità Paesaggistica di quanto non autorizzato preventivamente al rilascio del titolo edilizio sopra menzionato.

Il Comune di Casciana Terme Lari a mezzo della p.e.c datata 27/06/2004, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale, comunicava "....con la presente riteniamo possibile che sul fabbricato in oggetto, ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, località Ceppato via Pisana s.n.c. censito al Catasto Fabbricati del

Comune di Casciana Terme Lari al f. 12 part. 659 sub 1,2,3 e 4, possa eventualmente essere richiesto un parere di Autorizzazione Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004. Qualora il fabbricato, da un attento rilievo effettuato da tecnico incaricato, risultasse non conforme da un punto di vista urbanistico e avesse bisogno di una sanatoria edilizia, si potrà in questo caso richiederla contestualmente con l'Autorizzazione Compatibilità Paesaggistica di cui sopra.”.

Si precisa altresì che da una prima analisi della Legge n.105/2024 di conversione del D.L. n.69/2024 (c.d. “Salva Casa”) l'applicazione delle disposizioni di cui all'art.3 comma 4/bis in merito all'ottenimento di una compatibilità paesaggistica per il caso in esame potrebbe non essere possibile, poiché il titolo edilizio che ha previsto la realizzazione del maggior edificio è certamente stato rilasciato in data 29/04/2006, ovvero antecedentemente alla data del 11/05/2006 (rif. c.4/bis), ma l'intervento ai fini dell'applicazione normativa di cui sopra è stato ultimato in data 04/03/2009.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, sopra descritte, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività e più precisamente nell'incertezza di quanto sopra esposto circa la possibilità di ottenere una compatibilità paesaggistica ex post di quanto in prima istanza non autorizzato, tenuto conto altresì di quanto comunicato al sottoscritto dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/06/2024 al quale si rimanda e si fa esplicito riferimento, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente (laddove tale valutazione è risultata possibile) i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Si precisa in ultimo che le considerazioni sopra esposte, l'ipotesi di sanabilità e la commerciabilità dei beni pignorati, nonché il valore complessivo di stima degli stessi al netto delle detrazioni operate, così come determinato nel proseguo del presente elaborato, debbono riferirsi al solo caso in cui l'esito del parere vincolante da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Pisa e Livorno sia positivo e le volumetrie attualmente non siano oggetto di messa in pristino o demolizione anche parziale.

Per quanto attiene gli impianti si precisa che gli stessi sono conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire allo scrivente il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto.

Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

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** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Pisana SNC, loc. Ceppato  
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo ovest del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo. Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto a nord dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo. L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Pisana e poi tramite il resede esclusivo dell'abitazione. Il quartiere di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nell'immediatezza della piccola località di Ceppato; non sono presenti pertanto nelle immediate vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la piena godibilità del bene.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 659, Sub. 1, Categoria A2, Graffato alla Part.658 sub.6 - Fg. 12, Part. 659, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 220.000,00  
Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico.  
L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ai beni da stimare, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto supposti in condizioni normali.  
In un secondo momento del processo di stima tale valore di mercato è stato corretto al fine di adeguare il valore normale come sopra assunto, alle reali condizioni in cui i beni immobili si vengono a trovare al momento della stima, anche in considerazione del fatto che gli stessi beni verranno messi in vendita in un tempo di commercializzazione troppo breve rispetto alla definizione del valore di mercato conforme agli International Valuation Standard. Pertanto ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili,

relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati, tenuto conto altresì che il mercato presente nella zona di riferimento non è di tipo dinamico, laddove si sono effettuate scarse transazioni immobiliari. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è risultato essere pari ad € 1.500,00/mq al quale si applica il coefficiente correttivo dello 0,80 risultante dal prodotto di alcuni coefficienti di merito relativi alla tipologia immobile (abitazione di tipo civile), all'esposizione e luminosità (ordinaria), allo stato di uso e manutenzione (buono nelle finiture e negli impianti), alla vetustà ed obsolescenza (immobile edificato da 10 anni); pertanto si avrà un valore arrotondato di € 1.200,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casciana Terme Lari (PI) - via Pisana SNC, loc. Ceppato	182,42 mq	1.200,00 €/mq	€ 218.904,00	100,00%	€ 220.000,00
				Valore di stima:	€ 220.000,00

Valore di stima: € 220.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Deprezzamento derivante dall'incertezza per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ex post	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

**Valore finale di stima: € 162.000,00**

Al valore di stima si ritiene di dover operare ulteriori deprezzamenti che tengano conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, delle irregolarità edilizie riscontrate e gli oneri conseguenti.

Viene altresì deprezzato l'immobile tenuto conto, per quanto possibile, dell'incertezza per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ex post, non potendone determinare i costi complessivi al momento della stesura della perizia, in quanto subordinata (l'Autorizzazione) al parere vincolante della S.A.B.A.P. di Pisa e Livorno (vedi elaborato peritale), che potrà avvenire solo dopo specifica istanza e che potrebbe prevedere anche opere di adeguamento o ripristino di quanto già esistente.

La stima dei cespiti è altresì formulata e subordinata all'esito positivo del rilascio dell'Autorizzazione/Compatibilità Paesaggistica.

In ordine a quanto sopra si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 162.000,00.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Strada Provinciale 63, loc. Ceppato  
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo est del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo. Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto ad est dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo. L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla Strada Provinciale 63 e poi tramite una strada privata a comune con altri, nonché tramite il resede esclusivo dell'abitazione. Il quartiere di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nell'immediatezza della piccola località di Ceppato; non sono presenti pertanto nelle immediate vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la piena godibilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 659, Sub. 3, Categoria A2, Graffato alla Part.658 sub.7 - Fg. 12, Part. 659, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 225.000,00

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ai beni da stimare, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo di stima tale valore di mercato è stato corretto al fine di adeguare il valore normale come sopra assunto, alle reali condizioni in cui i beni immobili si vengono a trovare al momento della stima, anche in considerazione del fatto che gli stessi beni verranno messi in vendita in un tempo di commercializzazione troppo breve rispetto alla definizione del valore di mercato conforme agli International Valuation Standard. Pertanto ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati, tenuto conto altresì che il mercato presente nella zona di riferimento non è di tipo dinamico, laddove si sono effettuate scarse transazioni immobiliari. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è risultato essere pari ad € 1.500,00/mq al quale si applica il coefficiente correttivo dello 0,80 risultante dal prodotto di alcuni coefficienti di merito relativi alla tipologia immobile (abitazione di tipo civile), all'esposizione e luminosità (ordinaria), allo stato di uso e manutenzione (buono nelle finiture e negli impianti), alla vetustà ed obsolescenza (immobile edificato da 10 anni); pertanto si avrà un valore arrotondato di € 1.200,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Villetta Casciana Terme Lari (PI) - Strada Provinciale 63, loc. Ceppato	186,07 mq	1.200,00 €/mq	€ 223.284,00	100,00%	€ 225.000,00
				Valore di stima:	€ 225.000,00

Valore di stima: € 225.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Deprezzamento derivante dall'incertezza per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ex post	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

**Valore finale di stima: € 166.000,00**

Al valore di stima si ritiene di dover operare ulteriori deprezzamenti che tengano conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, delle irregolarità edilizie riscontrate e gli oneri conseguenti.

Viene altresì deprezzato l'immobile tenuto conto, per quanto possibile, dell'incertezza per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ex post, non potendone determinare i costi complessivi al momento della stesura della perizia, in quanto subordinata (l'Autorizzazione) al parere vincolante della S.A.B.A.P. di Pisa e Livorno (vedi elaborato peritale), che potrà avvenire solo dopo specifica istanza e che potrebbe prevedere anche opere di adeguamento o ripristino di quanto già esistente.

La stima dei cespiti è altresì formulata e subordinata all'esito positivo del rilascio dell'Autorizzazione/Compatibilità Paesaggistica.

In ordine a quanto sopra si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 166.000,00.

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

Cascina, li 09/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Palumbo Danilo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 16/02/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Borsini immobiliari
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione anagrafica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione conformità impianti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quesito Comune Casciana Terme Lari
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione invii elaborato peritale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Versione privacy

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Pisana SNC, loc. Ceppato  
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo ovest del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo. Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto a nord dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo. L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Pisana e poi tramite il resede esclusivo dell'abitazione. Il quartiere di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nell'immediatezza della piccola località di Ceppato; non sono presenti pertanto nelle immediate vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la piena godibilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 659, Sub. 1, Categoria A2, Graffato alla Part.658 sub.6 - Fg. 12, Part. 659, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del Subsistema Urbano della collina - insediamento urbano di Ceppato a prevalente carattere residenziale (TUC10) - morfotipo TR8 - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa, Tessuto lineare, normate dall'art.27.17 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari. L'immobile rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. nonché nelle aree non idonee all'installazione di impianti geotermici, art.6.2 delle N.T.A. e non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra in quanto zona all'interno di con visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata, perimetrazione ai sensi dell'art.7 della L.R. n.11/2011, art.6.2 delle N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 162.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Strada Provinciale 63, loc. Ceppato  
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo est del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo. Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto ad est dell'unità residenziale, anche mediante

un'ulteriore scala interna di uso esclusivo. L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla Strada Provinciale 63 e poi tramite una strada privata a comune con altri, nonché tramite il resede esclusivo dell'abitazione. Il quartiere di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nell'immediatezza della piccola località di Ceppato; non sono presenti pertanto nelle immediate vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la piena godibilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 659, Sub. 3, Categoria A2, Graffato alla Part.658 sub.7 - Fg. 12, Part. 659, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del Subsistema Urbano della collina - insediamento urbano di Ceppato a prevalente carattere residenziale (TUC10) - morfotipo TR8 - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa, Tessuto lineare, normate dall'art.27.17 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari. L'immobile rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. nonché nelle aree non idonee all'installazione di impianti geotermici, art.6.2 delle N.T.A. e non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra in quanto zona all'interno di con visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata, perimetrazione ai sensi dell'art.7 della L.R. n.11/2011, art.6.2 delle N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 166.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - via Pisana SNC, loc. Ceppato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 659, Sub. 1, Categoria A2, Graffato alla Part.658 sub.6 - Fg. 12, Part. 659, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	182,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni in oggetto si presentano in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda le loro finiture interne che esterne, vista e considerata l'epoca della loro costruzione (anno 2009 circa) e tenuto conto altresì che probabilmente gli stessi non sono mai stati abitati; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione (è assente la caldaia), a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire allo scrivente il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto, inoltre le forniture risultano disattivate e in alcuni casi mancano i contatori per le utenze (vedi quanto specificato in seguito nel presente elaborato peritale). I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee ed in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione in alcuni casi non è ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione, fatta eccezione per le persiane che necessitano di significativi interventi di recupero. A giudizio dello scrivente sarà necessaria la manutenzione ordinaria delle facciate e la pulitura delle finiture e pavimentazioni esterne, nonché la nuova fornitura e posa in opera di alcuni pluviali in rame laddove allo stato attuale risultano mancanti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo ovest del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo. Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto a nord dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo. L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Pisana e poi tramite il resede esclusivo dell'abitazione. Il quartiere di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nell'immediatezza della piccola località di Ceppato; non sono presenti pertanto nelle immediate vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la piena godibilità del bene.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - Strada Provinciale 63, loc. Ceppato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 659, Sub. 3, Categoria A2, Graffato alla Part.658 sub.7 - Fg. 12, Part. 659, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	186,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>I beni in oggetto si presentano in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda le loro finiture interne che esterne, vista e considerata l'epoca della loro costruzione (anno 2009 circa) e tenuto conto altresì che probabilmente gli stessi non sono mai stati abitati; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione (è assente la caldaia), a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire allo scrivente il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto, inoltre le forniture risultano disattivate e in alcuni casi mancano i contatori per le utenze (vedi quanto specificato in seguito nel presente elaborato peritale). I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee ed in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione in alcuni casi non è ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione, fatta eccezione per le persiane che necessitano di significativi interventi di recupero. A giudizio dello scrivente sarà necessaria la manutenzione ordinaria delle facciate e la pulitura delle finiture e pavimentazioni esterne, nonché la nuova fornitura e posa in opera di alcuni pluviali in rame laddove allo stato attuale risultano mancanti.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo est del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo. Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto ad est dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo. L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla Strada Provinciale 63 e poi tramite una strada privata a comune con altri, nonché tramite il resede esclusivo dell'abitazione. Il quartiere di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nell'immediatezza della piccola località di Ceppato; non sono presenti pertanto nelle immediate vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la piena godibilità del bene.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA PISANA SNC, LOC. CEPPATO**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Livorno il 10/05/2006

Reg. gen. 10910 - Reg. part. 2481

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Notaio Vittorio Di Lella

Data: 27/04/2006

N° repertorio: 3228

N° raccolta: 1207

Note: Si precisa che a margine dell'ipoteca n.2481 del 10/05/2006 risulta il seguente annotamento: n.1817 del 26/05/2009 - frazionamento in quota - atto tra vivi ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato (PI) in data 22/04/2009 rep.7180/3770; e sugli immobili oggetto della presente procedura afferisce la seguente quota n.2 Capitale € 230.000,00 - Ipoteca € 460.000,00 (Fig.12 part.658 sub.6 graffata part.659 sub.1 e Fig.12 part.659 sub.2).

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)

Iscritto a Livorno il 07/10/2015

Reg. gen. 12962 - Reg. part. 2286

Quota: 1/1

Importo: € 857.724,82

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 428.862,41

Rogante: Equitalia Centro S.P.A. di Firenze

Data: 06/10/2015

N° repertorio: 450

N° raccolta: 8715

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 25/05/2020

Reg. gen. 6392 - Reg. part. 4277

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 14/06/2023

Reg. gen. 10639 - Reg. part. 7390

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PROVINCIALE 63, LOC. CEPPATO**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Livorno il 05/01/2009

Reg. gen. 131 - Reg. part. 13

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Notaio Vittorio Di Lella

Data: 17/12/2008

N° repertorio: 6659

N° raccolta: 3471

Note: Ipoteca che afferisce i beni identificati al Fg.12 Part.658 sub.7 graffato alla Part.659 sub.3 e Fg.12 Part.659 sub.4.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)

Iscritto a Livorno il 07/10/2015

Reg. gen. 12962 - Reg. part. 2286

Quota: 1/1

Importo: € 857.724,82

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 428.862,41

Rogante: Equitalia Centro S.P.A. di Firenze

Data: 06/10/2015

N° repertorio: 450

N° raccolta: 8715

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 25/05/2020

Reg. gen. 6392 - Reg. part. 4277

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 14/06/2023

Reg. gen. 10639 - Reg. part. 7390

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

