

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zucchelli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zucchelli Barbara*

Ing. BARBARA ZUCHELLI ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA N° 2350 Sezione A INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2022 del R.G.E.....	18
Lotto Unico.....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 21/03/2023, la sottoscritta Ing. Zucchelli Barbara, con studio in Via Toscana n.28 - 56025 - Pontedera (PI), email barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it, Tel. 0587/694774, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - località Lavaiano, via Puccini n.18/g, piano 0

DESCRIZIONE

Villetta ad uso residenziale di tipo terratetto, libera su tre lati e disposta al solo piano terra, ubicata nel comune di Casciana Terme-Lari, in località Lavaiano, via Puccini n. 18/g. All'immobile, che fa parte di un più ampio fabbricato composto in totale da sette unità immobiliari, si accede previo passaggio da corte interna condominiale e quindi attraverso resede esclusivo che circonda la villetta su tre lati.

L'unità immobiliare si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere (di cui una matrimoniale e una singola) e un bagno. Il resede esclusivo, che circonda l'immobile sui suoi lati nord, est e ovest è in parte pavimentato con finitura in autobloccanti e in parte adibito a giardino lasciato a verde. Sul resede esclusivo insiste anche un piccolo box in legno ad uso ricovero attrezzi.

La superficie lorda della villetta è pari a 79,2 mq, mentre la superficie del resede esclusivo è di circa 244 mq.

Si produce la planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo (Allegato n.1) e la planimetria catastale (Allegato n.2) sulla quale è rappresentato anche il resede esclusivo.

Per maggiore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione fotografica (Allegato n.3) acquisita in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/06/2023.

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.

L'accesso al bene è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato per la procedura esecutiva in oggetto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - località Lavaiano, via Puccini n.18/g, piano 0

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dal 26/11/2010 al 01/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 453 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 2887
Dal 01/12/2010 al 23/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 453, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 426,08 Piano 0
Dal 23/02/2011 al 25/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 453, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 426,08 Piano 0
Dal 25/08/2011 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 453, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 402,84 Piano 0
Dal 23/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Lari, Fig. 4, Part. 453, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 402,84 Piano 0
Dal 09/11/2015 al 30/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Lari, Fig. 4, Part. 453, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 402,84 Piano 0
Dal 30/11/2015 al 05/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Lari, Fig. 4, Part. 453, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 402,84 Piano 0

Per maggiore comprensione sui passaggi e sulle variazioni catastali si producono in Allegato 10 la visura storica al Catasto Terreni del F.4 Part.453 (ente urbano da cui ha avuto origine il fabbricato di cui fa parte il bene) e in Allegato 11 la visura storica al Catasto Terreni del F.4 Part.28 (fabbricato rurale poi soppresso per demolizione da cui ha avuto origine l'ente urbano citato sopra) e al Catasto Fabbricati dell'ex comune di Lari del F.4 Part.453 Sub.5.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	453	5		A2	3	4	87 mq	402,84 €	0	

Corrispondenza catastale

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

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato effettivo rilevato e la planimetria catastale in atti.

Si evidenzia inoltre che nel resede di pertinenza è stata realizzata una casetta in legno di ingombro 1,38 m x 1,80 m, la quale tuttavia non necessita di accatastamento in quanto di superficie coperta inferiore a 8 mq. Per tale motivo la mancata rappresentazione in planimetria catastale di tale manufatto non è motivo di difformità.

Si producono la visura storica catastale del bene (Allegato n.6), la planimetria catastale (Allegato n. 2), l'estratto di mappa catastale (Allegato n. 7), l'elenco subalterni (Allegato n.8), l'elaborato planimetrico (Allegato n.9).

PRECISAZIONI

Si evidenzia che sull'atto di provenienza del bene è riportato che:

"La Parte Acquirente dichiara anche di essere a conoscenza, obbligandosi, per sé e per i suoi aventi causa, a rispettarli, se ed in quanto interessanti l'immobile in oggetto, degli obblighi e vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'allora Comune di Lari stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme da me Notaio in data 16 Novembre 2006, repertorio n. 31.498/9.247, registrato a Pontedera il 17 Novembre 2006 al n. 3834, Serie 1T e trascritto a Livorno il 20 Novembre 2006 al n. 13960 di particolare, con il quale sono stati vincolati in perpetuo, i cinque garages a servizio delle cinque rispettive unità abitative, delle quali i garages stessi costituiscono quindi pertinenza necessaria e inscindibile, con l'obbligo di non alienare i suddetti garages disgiuntamente dalle unità abitative cui sono collegati e viceversa ed è stato inoltre assunto l'impegno di non modificare la destinazione d'uso dei suddetti garages".

Si precisa comunque che tale atto d'obbligo coinvolge le unità immobiliari facenti parte del fabbricato dotate di autorimessa separata e non l'unità immobiliare oggetto di perizia che ne è sprovvista.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di conservazione ma presenta segni di muffa su pareti e soffitto. Data la consistenza delle strutture (pareti di spessore non esiguo, solaio di sottotetto in laterocemento standard), si ritiene comunque che tali manifestazioni siano imputabili più alle condizioni di utilizzo e alla scarsa ventilazione dei locali che non alle caratteristiche termotecniche delle strutture.

Sono inoltre stati rilevati:

- alcune tracce di umidità per risalita capillare sulle pareti;
- una setola orizzontale sulla muratura esterna, posta in corrispondenza del cordolo di appoggio del solaio di calpestio del sottotetto;

- una piccola zona sulla parte bassa della parete della camera matrimoniale che confina con il bagno in cui l'intonaco risulta sfarinato, probabilmente in conseguenza di una vecchia perdita ormai risolta sull'impianto idrosanitario del bagno;

- sulla pavimentazione in autobloccanti di finitura del resede condominiale (corte comune identificata catastalmente al F.4 Part.453 Sub.5) sono presenti delle zone di cedimento e/o mancanza di masselli autobloccanti);

- la tubazione di adduzione idrica alle varie unità che fanno parte del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stata recentemente sostituita a seguito di ripetute rotture imputabili verosimilmente (secondo quanto riferito dalla proprietà) alla eccessiva pressione idrica della rete in quella zona e provvisoriamente le varie tubazioni sono state passate fuori terra e sono attualmente visibili nel resede condominiale, dove il percorso delle tubazioni avviene con opere provvisorie varie.

Delle rilevazioni di cui sopra si tiene conto ai fini della valutazione del bene, mediante l'introduzione di opportuno coefficiente di deprezzamento, come meglio specificato al paragrafo "Stima".

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.3.

PARTI COMUNI

Sono comuni tutte le parti, enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare, ma senza derogare dalla generalità, la strada/corte condominiale, rappresentata al Catasto fabbricati del comune di Casciana Terme Lari sezione Lari al F.4 Part.453 Sub.1, quale bene non censibile comune a tutti i subalterni della stessa particella 453.

Per maggiore chiarezza si rimanda all'Elaborato Planimetrico riprodotto in Allegato n.9 e all'Elenco Subalterni riprodotto in Allegato n.8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In merito alle servitù si segnala quanto riportato sull'atto di provenienza del bene (atto del 30/11/2015 notaio Anna Gaudiano, Rep.39.212 Racc.14.731, che si produce in Allegato n.12):

"La Parte Venditrice dichiara e la Parte Acquirente ne prende atto, che, come risulta dall'atto di provenienza appresso citato:

a) nell'atto a mio rogito in data 22 Febbraio 2007, repertorio n. 31.872/9.579, registrato a Pontedera il 23 Febbraio 2007 al n. 686, serie 1t e trascritto a Livorno il 26 febbraio 2007 al n. 2090 di particolare, è stato precisato che a seguito dell'atto stesso si sono estinte definitivamente per confusione, ai sensi dell'art. 1072 del codice civile (in quanto si è riunita nello stesso soggetto la proprietà del fondo dominante con quella del fondo servente) la servitù di passo pedonale e carrabile e la servitù di sosta gravante su porzione del terreno (fondo servente) venduto con l'atto di cui trattasi, a favore delle unità immobiliari di proprietà della "impresa edile IF S.R.L.", rappresentate dalle particelle 134 sub. 5, 134 sub. 6, 134 sub. 7, 134 sub. 9, 134 sub. 10 e 134 sub. 2 (fondo dominante), costituite dette servitù con atto a mio rogito in data 1° Luglio 2005, repertorio n. 30.059/8.073, registrato a Pontedera il 5 luglio 2005 al n. 2197 serie 1t e trascritto a Livorno il 6 luglio 2005 ai numeri 7383, 7384 e 7386 di particolare;

b) con lo stesso predetto atto a mio rogito in data 21/07/2005 rep. sono state costituite le seguenti altre servitù che invece sono rimaste inalterate e precisamente: a carico di porzione del terreno rappresentato dalla particella 28 del catasto terreni (fondo servente) ed a favore delle unità immobiliari rappresentate in catasto fabbricati nel foglio 4 dalle particelle 134 sub. 8 e 134 sub. 11 (fondo dominante), perpetua servitù di passo

pedonale e carrabile, nonché perpetua servitù di sosta, da esercitarsi su una striscia del fondo servente meglio individuata con perimetrazione di colore azzurro nella piantina illustrativa allegata all'atto di cui trattasi, ove è anche precisato che la servitù di sosta dovrà essere esercitata solo in aderenza al fronte sud del fabbricato;

-è stato dato atto che tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato rappresentato dalla particella 134 del catasto fabbricati, per lo stato dei luoghi, godono già di diritto di veduta ed affaccio sulle porzioni di terreno gravate dalle servitù costituite con l'atto stesso. E' stata all'uopo concessa la facoltà di ampliare detto diritto, senza alcuna limitazione, mediante apertura di nuove finestre, porte e portefinestre, sui medesimi fondi serventi ed è stato altresì stabilito che i proprietari dei fondi dominanti potranno modificare la finitura della superficie dei ripetuti fondi serventi e potranno interrarvi tubazioni, fognature e altre canalizzazioni o quant'altro occorrente alla funzionalità delle porzioni di fabbricato costituenti i fondi dominanti."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si eleva su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed ha struttura in muratura portante di laterizio (con pareti di spessore 35 cm circa oltre all'intonaco, con solai in laterocemento, finitura delle pareti con intonaco al civile, manto di copertura in tegole di laterizio, presenza di sistema di sicurezza anticaduta sulla copertura. Inoltre, con riferimento in particolare all'unità immobiliare di cui trattasi, sono state rilevate le seguenti caratteristiche di finitura: infissi con telaio in legno e con vetrocamera, persiane in legno, davanzali e soglie in pietra di Santa Fiora, pavimenti in gres porcellanato con posa diagonale, bagno con rivestimenti in gres porcellanato; il resede esclusivo di pertinenza del bene è in parte pavimentato con autobloccanti, in parte lasciato a verde, in parte occupato dal marciapiede pavimentato che lambisce l'immobile.

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo, con caldaia standard a metano esterna da incasso atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria (posta sulla parete esterna posta sul lato ovest che delimita il disimpegno) e con radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

Si evidenzia inoltre che nel soffitto del disimpegno è presente una botola per l'accesso al sottotetto (non abitabile) posto superiormente all'unità immobiliare. Dall'ispezione effettuata nel sottotetto è stata rilevata anche la presenza di una canna fumaria che sbocca in copertura e che è stata predisposta per eventuale inserimento di camino all'interno del soggiorno.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n.3).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****, che vi risiedono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1992 al 28/10/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/01/1995	255	200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pontedera		21	761
Dal 28/10/1992 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	07/01/1995	263	208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	28/04/1993	37	761		
Dal 22/02/2007 al 23/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	22/02/2007	31872	9579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Pisa	26/02/2007	4076	2090
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2011 al 30/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	23/02/2011	35935	12708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	25/02/2011	35935	12708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	30/11/2015	39212	14731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	02/12/2015	15770	10485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 16/02/2023 è stata trascritta presso la Conservatoria di Pisa l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede Bernini Brillantina in virtù dell'atto di vendita del 22/02/2007 rep. 31872 Notaio Anna Gaudio.

In data 16/02/2023 è stata trascritta presso la Conservatoria di Pisa l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede Bernini Brillantina in virtù dell'atto di vendita del 22/02/2007 rep. 31872 Notaio Anna Gaudio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 04/05/2009
Reg. gen. 7330 - Reg. part. 1470
Quota: 1/1
Importo: € 1.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 650.000,00
Rogante: Anna Gaudio
Data: 29/04/2009
N° repertorio: 34197
N° raccolta: 11459

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 18/01/2023
Reg. gen. 759 - Reg. part. 563
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pisa il 22/02/2011
Reg. gen. 2938 - Reg. part. 512
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia fa parte di un maggior fabbricato ubicato nel comune di Casciana Terme-Lari ed in particolare in un'area appartenente all'ex comune di Lari. In tale zona è attualmente vigente il Regolamento Urbanistico dell'Ex Comune di Lari ed è inoltre in corso di approvazione definitiva il nuovo POC del comune di Casciana Terme-Lari, per cui attualmente devono essere tenute in considerazione sia le vecchie che le nuove previsioni urbanistiche.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente l'area ricade in zona B ("area di completamento a prevalente carattere residenziale") nell'UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo di Lavaiano (in particolare il fabbricato realizzato ricade nel comparto 11) ed è normata dagli artt. 21.1.2 e 21.c delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. In Allegato n.13 si produce un estratto dell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico con l'individuazione dell'area e un estratto delle NTA del Regolamento oltre alla scheda con i parametri urbanistici relativi all'UTOE e più in particolare relativi anche al comparto n.11.

Secondo il nuovo Piano Operativo del comune di Casciana Terme-Lari, l'area ricade in zona B1 ("parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto" e in particolare il fabbricato realizzato ricade nel comparto 4) ed è normata dagli art. 26.5 e 27.5 delle NTA del Piano. In Allegato n.14 si produce un estratto dell'elaborato grafico del Piano Operativo con l'individuazione dell'area e un estratto delle NTA del Piano oltre alla scheda con i parametri urbanistici relativi all'UTOE e più in particolare relativi anche al comparto n.4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un più ampio fabbricato ultimato nel 2009 e realizzato su un'area su cui insisteva un fabbricato rurale che era stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Il nuovo fabbricato realizzato, del quale il bene in oggetto è parte, è stato realizzato in virtù di permesso a costruire n.06/47 rilasciato dall'allora comune di Lari il 24/11/2006 (pratica edilizia n.2003/29) e successiva variante finale depositata unitamente alla comunicazione di fine dei lavori depositata con prot. 0000197 del 07/01/2011.

Con prot. 0007487 del 12/05/2011 è stata altresì depositata la certificazione di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In relazione allo stato rilevato del bene, si evidenzia che vi è una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dello stato finale allegati alla comunicazione di fine dei lavori, con le seguenti eccezioni:

a) all'interno del bagno è stata riscontrata la presenza di un cavedio verticale addossato all'angolo sud-ovest del locale, il quale non è presente negli elaborati della pratica edilizia ma è presente tuttavia sulla planimetria catastale in atti;

b) le misure interne rilevate nei vari ambienti si discostano lievemente da quelle riportate sugli elaborati della pratica edilizia (sono generalmente inferiori di alcuni centimetri);

c) le pareti esterne del fabbricato hanno uno spessore (rilevato di 37,5 cm) maggiore rispetto a quello rappresentato nella pratica edilizia iniziale (30 cm), mentre nello stato finale lo spessore delle pareti non è indicato;

d) nel resede di pertinenza è stato installato un piccolo box attrezzi in legno, a pianta rettangolare (dimensioni 138x180 cm), con altezza al colmo 2,10 m, semplicemente appoggiato a terra e distante circa 70 cm dal confine di proprietà verso il lato sud e circa 60 cm dal confine di proprietà verso il lato est; tale manufatto non è rappresentato negli elaborati grafici, né sono state presentate pratiche edilizie successive per la costruzione dello stesso.

In relazione alle difformità sopra riportate, si ritiene che quella riportata al punto "a" possa essere considerata tolleranza costruttiva ai sensi dell'art.34 bis comma 2 del DPR 380/2001, mentre quelle riportate ai punti "b" e "c" possono essere considerate tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/2001. In particolare, con riferimento alle pareti esterne, si evidenzia che il maggiore spessore delle stesse non costituisce un aumento della superficie coperta, né della Superficie Utile Lorda, le quali sono computate per intero fino allo spessore di 30 cm escludendo lo spessore ulteriore, ai sensi dell'art. 5.9 delle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Pertanto con riferimento ai punti "a", "b" e "c", si ritiene che le difformità riscontrate non costituiscano violazione edilizia e siano tolleranze esecutive che devono essere esclusivamente dichiarate dai tecnici abilitati in occasione di nuove istanze edilizie ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, come disposto dall'art.34 bis comma 3 del DPR 380/2001.

Con riguardo, invece, alla difformità di cui al punto "d", si rileva che tale manufatto rientra tra le opere e manufatti "privi di rilevanza edilizia" ai sensi della LR 65/2014 e s.m.i., e pertanto l'opera non rileva ai fini dei parametri edilizi ed urbanistici ai sensi dell'art. 137 c.2 della LR 65/2014. Tale manufatto ha altresì le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei "ripostigli esterni" di cui all'art. 84 del Regolamento Edilizio dell'ex comune di Lari, ma è caratterizzato da una distanza dai confini insufficiente (il regolamento prescrive una distanza dai confini di almeno 3 m salvo accordi con i confinanti, che in questo caso non sussistono in forma scritta) ed inoltre ai sensi del medesimo articolo del Regolamento Edilizio, la costruzione dello stesso manufatto avrebbe dovuto essere denunciata attraverso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Si evidenzia altresì che la proprietà ha evidenziato alla scrivente la volontà di eliminare il manufatto in caso di alienazione del bene. A questo riguardo, quindi, nell'impossibilità di avere ad oggi la certezza che tale manufatto venga spostato o rimosso a cura dell'attuale proprietà in caso di vendita forzata del bene, si ritiene utile considerare un lieve deprezzamento al valore del bene in virtù della difformità citata. Di tale deprezzamento, che si stima forfettariamente in € 500,00 (cifra ritenuta idonea allo smantellamento, rimozione e conferimento a discarica dell'opera), si tiene conto al paragrafo "Stima".

Infine si evidenzia che l'immobile è stato dotato di Attestato di Prestazione Energetica in data 28/12/2010 e che tale attestato risulta oggi scaduto essendo decorsi oltre dieci anni dall'emissione.

Per la visione di tale attestato si rimanda alla copia contenuta nell'atto di provenienza del bene riprodotto in Allegato n.12.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali ad eccezione di quelli nascenti dalla comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato comuni per legge.

In particolare si evidenzia che, come già riportato al paragrafo "Stato conservativo", a causa di ripetute rotture delle tubazioni di adduzione idrica alle varie unità immobiliari (e della conseguente necessità per i proprietari

dei vari immobili di sostenere con frequenza spese per scavi, rinfianchi e risistemazione della pavimentazione della corte comune), le stesse sono state infine posate fuori terra, in parte con passaggio in adiacenza al muro di recinzione della corte condominiale e in parte con passaggio sopra la pavimentazione, mediante un attraversamento coperto con protezioni carrabili in plastica. Secondo quanto riferito dalla proprietà, questa soluzione provvisoria si è tuttavia cristallizzata da alcuni anni in quanto, non essendo stata risolta la causa delle ripetute rotture delle tubazioni (da quanto riferito dalla proprietà consistente nella eccessiva pressione della rete idrica in quella zona), i proprietari delle varie unità hanno deciso di comune accordo di mantenere questo tipo di soluzione nel tempo. Di conseguenza, da quanto riferito alla scrivente, i vari proprietari non si sono attivati ulteriormente per avere preventivi per l'intervento di sistemazione della tubazione e della pavimentazione e non sono pertanto attualmente previste spese condominiali per la soluzione del problema.

Si ritiene comunque opportuno considerare questo aspetto nella valutazione del bene, ipotizzando per questo un deprezzamento dell'1% circa sul valore di stima del bene, fattore che concorre al deprezzamento complessivo riportato nel seguito al paragrafo "Stima".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la consistenza unitaria del bene (villetta con resede esclusivo di pertinenza) si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - località Lavaiano, via Puccini n.18/g, piano 0

Villetta ad uso residenziale di tipo terratetto, libera su tre lati e disposta al solo piano terra, ubicata nel comune di Casciana Terme-Lari, in località Lavaiano, via Puccini n. 18/g. All'immobile, che fa parte di un più ampio fabbricato composto in totale da sette unità immobiliari, si accede previo passaggio da corte interna condominiale e quindi attraverso resede esclusivo che circonda la villetta su tre lati. L'unità immobiliare si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere (di cui una matrimoniale e una singola) e un bagno. Il resede esclusivo, che circonda l'immobile sui suoi lati nord, est e ovest è in parte pavimentato con finitura in autobloccanti e in parte adibito a giardino lasciato a verde. Sul resede esclusivo insiste anche un piccolo box in legno ad uso ricovero attrezzi. La superficie lorda della villetta è pari a 79,2 mq, mentre la superficie del resede esclusivo è di circa 244 mq. Si produce la planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo (Allegato n.1) e la planimetria catastale (Allegato n.2) sulla quale è rappresentato anche il resede esclusivo. Per maggiore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione fotografica (Allegato n.3) acquisita in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/06/2023.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 453, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 144.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la

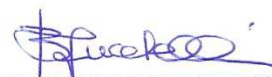
presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Casciana Terme Lari, abitazioni civili, zona suburbana, codice di zona per riferimento valori OMI E1): 1.650,00 €/mq; fattore di ristrutturazione (necessità di ripulitura, eliminazione delle tracce di muffa da alcune aree di pareti e soffitti, ripristino intonaco su parte bassa parete nella camera matrimoniale ed in alcune zone basse di altre pareti, ripristino finitura esterna delle pareti in corrispondenza di setola a livello del cordolo del solaio di sottotetto, ripristino dell'adduzione idrica interrata sulla corte condominiale) -6%. Con l'applicazione del fattore di deprezzamento riportato, il valore unitario di 1.650,00 €/mq viene abbattuto ad € 1.551,00 €/mq. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 160.683,60. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia del bene (eliminazione del box in legno, quantificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia in € 500,00). Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 160.183,60. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà un valore finale abbattuto a € 144.165,24, approssimabile per difetto ad € 144.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casciana Terme Lari (PI) - località Lavaiano, via Puccini n.18/g, piano 0	103,60 mq	1.650,00 €/mq	€ 170.940,00	100,00%	€ 144.000,00
Valore di stima:					€ 144.000,00

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

Pontedera, li 04/07/2023

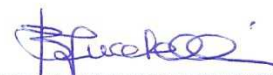
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zucchelli Barbara



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato rilevato (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del bene (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione notarile prima versione (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificazione notarile integrativa (Aggiornamento al 20/02/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del bene (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 23/01/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elenco subalterni (Aggiornamento al 11/04/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 11/04/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica CT F.4 Part.453 - ex comune di Lari (Aggiornamento al 29/06/2023)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica all'ente urbano CT F.4 Part.453 e CF F.4 Part.453 Sub.5 - ex comune di Lari (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atto di provenienza del bene (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico ex comune di Lari (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto Piano Operativo Comunale in corso di approvazione comune di Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia versione Privacy (Aggiornamento al 03/07/2023)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zucchelli Barbara



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - località Lavaiano, via Puccini n.18/g, piano 0

Villetta ad uso residenziale di tipo terratetto, libera su tre lati e disposta al solo piano terra, ubicata nel comune di Casciana Terme-Lari, in località Lavaiano, via Puccini n. 18/g. All'immobile, che fa parte di un più ampio fabbricato composto in totale da sette unità immobiliari, si accede previo passaggio da corte interna condominiale e quindi attraverso resede esclusivo che circonda la villetta su tre lati. L'unità immobiliare si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere (di cui una matrimoniale e una singola) e un bagno. Il resede esclusivo, che circonda l'immobile sui suoi lati nord, est e ovest è in parte pavimentato con finitura in autobloccanti e in parte adibito a giardino lasciato a verde. Sul resede esclusivo insiste anche un piccolo box in legno ad uso ricovero attrezzi. La superficie lorda della villetta è pari a 79,2 mq, mentre la superficie del resede esclusivo è di circa 244 mq. Si produce la planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo (Allegato n.1) e la planimetria catastale (Allegato n.2) sulla quale è rappresentato anche il resede esclusivo. Per maggiore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione fotografica (Allegato n.3) acquisita in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/06/2023.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 453, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia fa parte di un maggior fabbricato ubicato nel comune di Casciana Terme-Lari ed in particolare in un'area appartenente all'ex comune di Lari. In tale zona è attualmente vigente il Regolamento Urbanistico dell'Ex Comune di Lari ed è inoltre in corso di approvazione definitiva il nuovo POC del comune di Casciana Terme-Lari, per cui attualmente devono essere tenute in considerazione sia le vecchie che le nuove previsioni urbanistiche. Secondo il Regolamento Urbanistico vigente l'area ricade in zona B ("area di completamento a prevalente carattere residenziale") nell'UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo di Lavaiano (in particolare il fabbricato realizzato ricade nel comparto 11) ed è normata dagli artt. 21.1.2 e 21.c delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. In Allegato n.13 si produce un estratto dell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico con l'individuazione dell'area e un estratto delle NTA del Regolamento oltre alla scheda con i parametri urbanistici relativi all'UTOE e più in particolare relativi anche al comparto n.11. Secondo il nuovo Piano Operativo del comune di Casciana Terme-Lari, l'area ricade in zona B1 ("parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto" e in particolare il fabbricato realizzato ricade nel comparto 4) ed è normata dagli art. 26.5 e 27.5 delle NTA del Piano. In Allegato n.14 si produce un estratto dell'elaborato grafico del Piano Operativo con l'individuazione dell'area e un estratto delle NTA del Piano oltre alla scheda con i parametri urbanistici relativi all'UTOE e più in particolare relativi anche al comparto n.4.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - località Lavaiano, via Puccini n.18/g, piano 0		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 453, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	103,60 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile si trova in normale stato di conservazione ma presenta segni di muffa su pareti e soffitto. Data la consistenza delle strutture (pareti di spessore non esiguo, solaio di sottotetto in laterocemento standard), si ritiene comunque che tali manifestazioni siano imputabili più alle condizioni di utilizzo e alla scarsa ventilazione dei locali che non alle caratteristiche termotecniche delle strutture. Sono inoltre stati rilevati: - alcune tracce di umidità per risalita capillare sulle pareti; - una setola orizzontale sulla muratura esterna, posta in corrispondenza del cordolo di appoggio del solaio di calpestio del sottotetto; - una piccola zona sulla parte bassa della parete della camera matrimoniale che confina con il bagno in cui l'intonaco risulta sfarinato, probabilmente in conseguenza di una vecchia perdita ormai risolta sull'impianto idrosanitario del bagno; - sulla pavimentazione in autobloccanti di finitura del resede condominiale (corte comune identificata catastalmente al F.4 Part.453 Sub.5) sono presenti delle zone di cedimento e/o mancanza di masselli autobloccanti); - la tubazione di adduzione idrica alle varie unità che fanno parte del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stata recentemente sostituita a seguito di ripetute rotture imputabili verosimilmente (secondo quanto riferito dalla proprietà) alla eccessiva pressione idrica della rete in quella zona e provvisoriamente le varie tubazioni sono state passate fuori terra e sono attualmente visibili nel resede condominiale, dove il percorso delle tubazioni avviene con opere provvisorie varie. Delle rilevazioni di cui sopra si tiene conto ai fini della valutazione del bene, mediante l'introduzione di opportuno coefficiente di deprezzamento, come meglio specificato al paragrafo "Stima". Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.3.</p>		
Descrizione:	<p>Villetta ad uso residenziale di tipo terratetto, libera su tre lati e disposta al solo piano terra, ubicata nel comune di Casciana Terme-Lari, in località Lavaiano, via Puccini n. 18/g. All'immobile, che fa parte di un più ampio fabbricato composto in totale da sette unità immobiliari, si accede previo passaggio da corte interna condominiale e quindi attraverso resede esclusivo che circonda la villetta su tre lati. L'unità immobiliare si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere (di cui una matrimoniale e una singola) e un bagno. Il resede esclusivo, che circonda l'immobile sui suoi lati nord, est e ovest è in parte pavimentato con finitura in autobloccanti e in parte adibito a giardino lasciato a verde. Sul resede esclusivo insiste anche un piccolo box in legno ad uso ricovero attrezzi. La superficie lorda della villetta è pari a 79,2 mq, mentre la superficie del resede esclusivo è di circa 244 mq. Si produce la planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo (Allegato n.1) e la planimetria catastale (Allegato n.2) sulla quale è rappresentato anche il resede esclusivo. Per maggiore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione fotografica (Allegato n.3) acquisita in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/06/2023.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****, che vi risiedono.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 04/05/2009
Reg. gen. 7330 - Reg. part. 1470
Quota: 1/1
Importo: € 1.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 650.000,00
Rogante: Anna Gaudiano
Data: 29/04/2009
N° repertorio: 34197
N° raccolta: 11459

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 18/01/2023
Reg. gen. 759 - Reg. part. 563
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura