
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cei Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2021 del R.G.E.

promossa da

Contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 284/2021 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Ing. Cei Claudio, con studio in Via Antonio Cei, 13 - 56123 - Pisa (PI), email ceistudiotecnicopisa@gmail.com, PEC claudio.cei@ordineingegneripisa.it, Tel. 050 552187, Fax 050 552187, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Casciana Terme (PI) - via le Casacce

DESCRIZIONE

Trattasi di un un complesso di fabbricati ad uso abitazioni, magazzini, laboratorio, tinaia, serra e terreni agricoli; il tutto è ubicato in una zona collinare limitrofa alla località Collemontanino (Comune di Casciana Terme); vi si accede dalla strada provinciale n.63.

Gli immobili pignorati consistono in fabbricati e terreni agricoli (DOC.3).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Casciana Terme (PI) - via le Casacce

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1) L'immobile viene posto in vendita

perseguenti diritti:

(Proprietà 1/1) Il CTU allega il certificato Notarile

(DOC.1).



CONFINI

L'intero complesso immobiliare confina con le particelle 584, 186, 148, ecc. s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	96,00 mq	120,00 mq	0,26	31,20 mq	4,50 m	terra
Magazzino	142,00 mq	147,00 mq	0,25	36,75 mq	5,50 m	terra
Magazzino	50,00 mq	62,00 mq	0,25	15,50 mq	2,95 m	terra
Negozi	43,00 mq	54,00 mq	0,30	16,20 mq	2,70 m	terra
Opifici	74,00 mq	98,00 mq	0,25	24,50 mq	3,43 m	terra
Magazzino	145,00 mq	156,00 mq	0,25	39,00 mq	3,93 m	terra
Abitazione	69,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	2,63 m	1°
Abitazione	78,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	1°
Abitazione	101,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,00 m	1°
Cantina	35,00 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	3,00 m	s-1
Magazzino	100,00 mq	115,00 mq	0,25	28,75 mq	2,80 m	s-1
Abitazione	130,00 mq	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,80 m	s-1 e terra
Abitazione	82,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	2,70 m	s-1, terra e 1°
Magazzino	92,00 mq	103,00 mq	0,25	25,75 mq	5,00 m	terra
Terreno agricolo	48175,00 mq	48185,00 mq	0,01	337,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1084,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1084,35 mq		

Gli immobili sono ubicati in Comune di Casciana Terme, località Collemontanino, via Le Casacce.

I fabbricati (magazzini, negozio, labor., serra, tinaia) misurano: mq 225,05;

le abitazioni: mq 522,00.

I terreni agricoli (mq 48.175,00 netti e mq 48.185,00 lordi) sono:

partic. 113, seminat. arborato, mq 350,00;

partic. 116, fabbr. rurale mq 310,00;

partic. 125, uliveto (mq 3.800,00) e vigneto (mq 37.690,00);

partic. 187, vigneto (mq 1.000,00) e seminativo mq 330,00);

partic. 676, vigneto (mq 4.695,00).



Il CTU allega fotografie (DOC.7).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il CTU allega il ventennio catastale degli immobili pignorati ed estratto di mappa catastale(DOC.2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	671	1		C3	1	97 mq		480,93 €		
	32	671	2		C2	u	149 mq		784,91 €		
	32	111	2		C2	u	52 mq		273,93 €		
	32	681	1		C1	1	43 mq		350,88 €		
	32	681	2		C3	1	77 mq		381,77 €		
	32	681	3		C2	u	129 mq		679,55 €		
	32	681	4		A4	1	3 vani		175,08 €		
	32	681	5		A4	1	4 vani		233,44 €		
	32	681	6		A4	1	5 vani		291,8 €		
	32	219	3		C6	1	35 mq		68,69 €		
	32	219	4		C2	u	125 mq		658,48 €		
	32	219	5		A4	1	5 vani		291,8 €		
	32	219	6		A4	1	4,5 vani		262,62 €		
	32	677	1		C2	u	90 mq		474,11 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
32	113				Seminativo arborato	2	350 mq mq	1,54 €	0,9 €		



32	116				fabbr.rural e		310 mq mq			
32	125				uliveto e vigneto	3 e 2	41.490 mq mq			
32	187				vigneto e seminativ o	1 e 3	1.330 mq mq			
32	676				Vigneto	1	4695 mq mq			

Corrispondenza catastale

Il CTU allega planimetrie catastali (DOC.4), storico catastale ed estratto di mappa (DOC.2).

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati non sono in buono stato stato di manutenzione e conservazione come dimostra l'installazione di ponteggi e strutture atte ad evitare danni a persone e cose ai primi piani dei fabbricati.

PARTI COMUNI

l'intero corpo di fabbrica non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Agli atti non risultano servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si accede agli immobili pignorati da Casciana Terme, lungo la SP63 dalla via Le casacce che è una strada sterrata.

-Trattasi di un complesso di fabbricati vetusti, del"tipo a schiera", alcuni elevati di 2 piani fuori terra.

L'intero corpo di fabbrica presenta struttura in muratura, infissi in legno.

Solai con tetto in parte pericolante.

Non risultano funzionanti gli impianti (idrici, elettrici, ecc....).

Gli immobili in oggetto sono adibiti, al piano terreno, a ripostiglio e/o ricovero attrezzi;

Il complesso immobiliare a causa dell'avanzato stato di degrado e di mancanza di opere di manutenzione e conservazione, presenta, con particolare riferimento ai piani superiori, alcuni locali inagibili.

- I terreni sono ubicati a sud dei fabbricati di cui sopra. In gran parte sono a coltura a vigneto; in minor parte sono seminativo arborato e fabbricato rurale.



DOC.7: foto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I fabbricati non risultano occupati.

I terreni (foglio 32 particelle 113, 116, 125, 187, 676) risultano, insieme ad altri immobili, locati con "contratto di affitto di terreno agricolo": ***** (concedente) a ***** (affittuaria) per € 1.350,00 annue.

La durata del contratto è di anni 25 con inizio dal 27/06/2014 e terminerà il 26/06/2039.

Il contratto è stato registrato il 15/07/2014 al ***** (DOC. 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1980 al 07/02/2022	Le aree sulle quali sono stati edificati pignorati erano già di proprietà esecutata. Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto notarile pubblico di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	18/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	14/01/1981		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/1991 al 07/02/2022	*****	atto notarile pubblico di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	31/05/2021	178723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	18/06/1991		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca
Iscritto a pisa il 30/07/2007
Reg. gen. xxx - Reg. part. *****
Importo: € 26.766,50
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 13.383,25
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario
Iscritto a pisa il 28/06/2011
Reg. gen. xxx - Reg. part. ****
Importo: € 60.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio *****
Data: 21/06/2011
N° repertorio: *****
N° raccolta: *****
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca
Iscritto a pisa il 14/11/2018
Reg. gen. xxx - Reg. part. *****
Importo: € 619.748,28
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 206.582,76
Rogante: Notaio *****
Data: 19/11/1998
N° repertorio: *****
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per mutuo
Iscritto a Pisa il 08/05/2020
Reg. gen. xxx - Reg. part. *****
Importo: € 361.519,59
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 180.759,80

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a pisa il 10/12/2021
Reg. gen. xxx - Reg. part. *****
A favore di *****
Contro *****



NORMATIVA URBANISTICA

Non risultano irregolarità urbanistiche.

Il CTU allega il Certificato di Destinazione Urbanista riguardante il terreno identificato al NCT nel foglio 32 del Comune di Casciana Terme - Lari, dalla particella 125 (DOC. 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono emerse irregolarità edilizie: gli immobili pignorati sono stati costruiti in epoca remota; successivamente sono state presentate numerose pratiche edilizie (DOC.5).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Gli immobili non risultano inseriti in un complesso condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Casciana Terme (PI) - via le Casacce
Trattasi di un un complesso di fabbricati ad uso abitazioni, magazzini, laboratorio, tinaia, serra e terreni agricoli; il tutto è ubicato in una zona collinare limitrofa alla località Collemontanino (Comune di Casciana Terme); vi si accede dalla strada provinciale n.63. Gli immobili pignorati consistono in fabbricati e terreni agricoli (DOC.3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 671, Sub. 1, Categoria C3 - Fg. 32, Part. 671, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 111, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 2, Categoria C3 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 677, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 113, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 116, Qualità fabbr.rurale - Fg. 32, Part. 125, Qualità uliveto e vigneto - Fg. 32, Part. 187, Qualità vigneto e seminativo - Fg. 32, Part. 676, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 439.361,00
Il conteggio di cui sopra (considerando i terreni liberi) deriva da:
-valore dei terreni: € 140.541,00.



- valore dei fabbricati: € 90.020,00 (magazzini, ecc...) + € 208.800,00 (valore abitazioni) = € 298.820,00
-totale (terreni + fabbricati) = € 439.361,00.

Nel caso dei terreni occupati il valore di quest'ultimi ammonta a € 98.379,00 cui andrà aggiunto il valore dei fabbricati € 298.820,00 con un totale di € 397.199,00.

Il CTU, al fine della determinazione del prezzo base di vendita, ha tenuto conto dei borsini immobiliari, pubblicazione di agenzie immobiliari, vendita di beni aventi analoghe caratteristiche di quelli pignorati, ecc...).

I conteggi di cui sopra corrispondono anche ad una stima a corpo e non a misura:

-fabbricati: € 300.000,00, terreni (liberi): € 140.000,00;

-fabbricati: € 300.000,00, terreni (occupati): € 100.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Casciana Terme (PI) - via le Casacce	1084,35 mq	405.184,00 €/mq	€ 439.361,00	100,00%	€ 439.361,00
				Valore di stima:	€ 439.361,00

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

Pisa, li 03/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cei Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Altri allegati - DOC.1 certif. notarile; DOC.2 storico catast.; DOC.3 descriz.beni pign.ti; DOC.4: plan.catastali; DOC.5 permessi edilizi; DOC. 6 contratto di affitto; DOC./: foto; DOC:8 CDU.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Casciana Terme (PI) - via le Casacce
Trattasi di un un complesso di fabbricati ad uso abitazioni, magazzini, laboratorio, tinaia, serra e terreni agricoli; il tutto è ubicato in una zona collinare limitrofa alla località Collemontanino (Comune di Casciana Terme); vi si accede dalla strada provinciale n.63. Gli immobili pignorati consistono in fabbricati e terreni agricoli (DOC.3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 671, Sub. 1, Categoria C3 - Fg. 32, Part. 671, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 111, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 2, Categoria C3 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 677, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 113, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 116, Qualità fabbr.rurale - Fg. 32, Part. 125, Qualità uliveto e vigneto - Fg. 32, Part. 187, Qualità vigneto e seminativo - Fg. 32, Part. 676, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non risultano irregolarità urbanistiche. Il CTU allega il Certificato di Destinazione Urbanista riguardante il terreno identificato al NCT nel foglio 32 del Comune di Casciana Terme - Lari, dalla particella 125 (DOC. 8).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 284/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Casciana Terme (PI) - via le Casacce		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 671, Sub. 1, Categoria C3 - Fg. 32, Part. 671, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 111, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 2, Categoria C3 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 681, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 219, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 677, Sub. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 113, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 116, Qualità fabbr.rurale - Fg. 32, Part. 125, Qualità uliveto e vigneto - Fg. 32, Part. 187, Qualità vigneto e seminativo - Fg. 32, Part. 676, Qualità Vigneto	Superficie	1084,35 mq
Stato conservativo:	I fabbricati non sono in buono stato di manutenzione e conservazione come dimostra l'installazione di ponteggi e strutture atte ad evitare danni a persone e cose ai primi piani dei fabbricati.		
Descrizione:	Trattasi di un complesso di fabbricati ad uso abitazioni, magazzini, laboratorio, tinaia, serra e terreni agricoli; il tutto è ubicato in una zona collinare limitrofa alla località Collemontanino (Comune di Casciana Terme); vi si accede dalla strada provinciale n.63. Gli immobili pignorati consistono in fabbricati e terreni agricoli (DOC.3).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

