
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	11
Patti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	12



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	12
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	24
Stima / Formazione lotti	25
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2021 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 475.000,00	30



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	33



INCARICO

All'udienza del 20/06/2022, 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 24/06/2022 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 Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Trattasi di un fabbricato unifamiliare di forma irregolare, elevato parte di uno e parte di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato; collegati tra loro mediante una scala interna circolare in muratura. L'abitazione si compone al piano terra rialzato da ingresso in disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, tinello, ripostiglio, disimpegno notte, quattro camere e due bagni oltre a due ampie terrazze, in parte coperte, poste a sud ed ovest dell'immobile; al piano primo da tre locali mansardati ed un bagno; al piano seminterrato da sei locali ad uso sgombero/ripostiglio, un locale tecnico, un bagno e due ampi garage aventi accesso direttamente dal resede disposto sui quattro lati della villetta ed annesso in proprietà esclusiva ad essa.

L'accesso alla suddetta unità avviene da prima da Via Piano della Tora e poi tramite resede esclusivo, più precisamente ai civici n.11 e n.13.

Il quartiere è posto ai margini dell'abitato di Lorenzana in zona periferica ad esso (circa 700 ml in linea d'aria); sono comunque presenti nelle vicinanze servizi di prima necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi-incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo.

L'accesso a detto terreno avviene direttamente da Via Piano della Tora e poi tramite il resede esclusivo di cui al bene n.1.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei soggetti interessati, lo Stato Civile del Comune di Livorno certificava lo stato di coniugio tra il **** Omissis **** in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei soggetti interessati, lo Stato Civile del Comune di Livorno certificava lo stato di coniugio tra il **** Omissis **** in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

L'unità immobiliare, in un unico corpo con il resede esclusivo, confina a nord in parte con proprietà **** Omissis **** ed in parte con il bene n.2 della presente procedura, ad est con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con viabilità pubblica di Via Piano della Tora, salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Il terreno confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est con proprietà **** Omissis ****, a sud con il bene n.1 della presente procedura e ad ovest in parte con proprietà **** Omissis **** ed in parte con il bene n.1 della presente procedura, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	69,30 mq	76,50 mq	0,65	49,73 mq	2,40 m	Seminterrato
Loc.sgombero/cantine	160,20 mq	193,33 mq	0,50	96,67 mq	2,55 m	Seminterrato
Loggia	4,15 mq	4,15 mq	0,35	1,45 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	212,85 mq	254,00 mq	1,00	254,00 mq	3,00 m	Rialzato
Logge	9,25 mq	9,25 mq	0,35	3,24 mq	3,00 m	Rialzato



Terrazze	50,10 mq	50,10 mq	0,18	9,02 mq	0,00 m	Rialzato
Mansarda	51,10 mq	64,70 mq	0,80	51,76 mq	2,80 m	Primo
Giardino	1540,00 mq	1540,00 mq	0,02	30,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				496,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				496,67 mq		

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-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 semi-centrale rispetto al centro di Lorenzana; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	650,00 mq	650,00 mq	1,00	650,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				650,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				650,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rileva la superficie del bene posto in vendita, dalla visura storica del medesimo, specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica della superficie nominale del terreno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1983 al 31/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 574 Categoria A1



		Cl.U, Cons. 23,5 Piano T-1-2
Dal 31/03/2006 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 574 Categoria A1 Cl.U, Cons. 23,5 Rendita € 3.276,92 Piano T-1-2

Gli intestati corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.
Beni censiti al Comune di Lorenzana fino alla variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 14/11/2014 che ha comportato il trasferimento degli stessi al Comune di Crespina Lorenzana.
La part.574 al Catasto Fabbricati deriva dalla part.574 e 591 al Catasto Terreni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1980 al 31/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 682 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,06,50 Reddito dominicale € 3,36 Reddito agrario € 1,68
Dal 31/03/2006 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 682 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,06,50 Reddito dominicale € 3,36 Reddito agrario € 1,68

Gli intestati corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.
Beni censiti al Comune di Lorenzana fino alla variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 14/11/2014 che ha comportato il trasferimento degli stessi al Comune di Crespina Lorenzana.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	574			A1	U	23,5	644 mq totale escluso aree scoperte 633 mq	3276,92 €	T-1-2		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati, fatta eccezione per quanto in appresso precisato. La planimetria catastale, come detto, seppur coerente con quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, non è risultata conforme alla vigente normativa catastale, anche in riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31.05.2010 convertito in Legge n.122 del 30.07.2010, in quanto:

-nella stessa consistenza dell'abitazione sono presenti i locali garage del piano seminterrato. Tale risultanza non è conforme alla corretta attribuzione della categoria e classe per tali locali, pertanto è necessario lo scorporo dei medesimi dall'attuale planimetria catastale dell'abitazione;

-non è rappresentato nella planimetria il resede circostante l'abitazione e pertanto la consistenza del medesimo è esclusa da quella attuale; sarà necessario introdurre la consistenza del resede rappresentandolo nella nuova planimetria catastale.

Inoltre nel corso delle operazioni peritali effettuate al bene, sono emerse delle difformità edilizie rispetto al titolo originario, anche in ordine all'utilizzazione legittima di alcuni locali posti al piano seminterrato dell'abitazione, che allo stato attuale risultano già accatastrati e quindi presenti nella planimetria catastale in atti. Le risultanze di cui sopra concludono nella necessità di aggiornare la planimetria catastale attuale, affinché:

-possano essere scorporati dalla medesima i locali ad uso garage, attribuendo ad essi una corretta categoria e classe catastale con attribuzione di nuovi subalterni e relative rendite catastali;

-possa essere introdotta nella planimetria dell'abitazione la consistenza del resede esclusivo;

-possano essere correttamente rappresentati nella planimetria catastale tutti i locali del piano seminterrato che risulteranno legittimati a seguito dell'ottenimento di specifica sanatoria edilizia.

Considerato quanto sopra, risulta evidente, che l'opportunità di correggere la planimetria catastale è correlata all'esito della sanatoria edilizia che determinerà l'esatta consistenza delle unità catastali e ne consentirà l'esatta rappresentazione planimetrica; pertanto visto quanto sopra, al momento il sottoscritto ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	682				Seminativo arborato	2	00.06.50 mq	3,36 €	1,68 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale (seminativo arborato) e quella effettivamente presente sul posto (semi-incolto), inoltre è presente su detto terreno una piscina in parte fuori terra che è risultata illegittima, così come un manufatto in struttura leggera uso ricovero attrezzi.

Vi è corrispondenza dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie del resede esclusivo, 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.

Si precisa in particolare che nel corso delle operazioni effettuate al bene oggetto di procedura si è riscontrata all'interno di uno dei locali presenti al piano seminterrato, la presenza di n.2 cisterne di dimensioni pari a circa 90x90x100 (H) cm, probabilmente in eternit, attualmente dismesse ed una ex cisterna di gasolio presente nel resede esclusivo dell'abitazione e ad est di quest'ultima, anch'essa (per quanto è stato possibile verificare) non più in funzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile individuare con certezza i confini reali tra le particelle, poiché quest'ultimi risultano individuati soltanto parzialmente con recinzioni in ferro e rete a maglia sciolta.



L'esatta posizione delle linee di confine potranno essere quindi determinate a seguito di specifico rilievo strumentale di riconfinamento.

Inoltre si evidenzia altresì che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza ai nominativi degli esecutati non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dagli esecutati, l'accesso al medesimo è avvenuto congiuntamente a quest'ultimi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza ai nominativi degli esecutati non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dagli esecutati, l'accesso al medesimo è avvenuto congiuntamente a quest'ultimi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo piuttosto soddisfacente, vista e considerata l'epoca della sua costruzione (anni '70), almeno per quanto riguarda le sue finiture interne; d'altro canto gli impianti sono da considerarsi vetusti e necessitano di manutenzione straordinaria volta al ripristino e all'adeguamento normativo degli stessi, finanche al loro completo rifacimento. Si precisa che alcuni locali posti al piano seminterrato non risultano rifiniti, ovvero mancano i pavimenti, gli intonaci e gli impianti (in n.2 locali), invero trattasi di semplici "vuoti d'aria/scannafossi"; inoltre alcuni di detti locali al piano seminterrato sono risultati essere non in buone condizioni da un punto di vista manutentivo con pavimenti vetusti ed intonaci con evidenti efflorescenze e distacchi dovuti ad umidità da risalita e infiltrazioni di acqua meteorica. I locali sono sufficientemente aerati e bene illuminati, godono di rifiniture contemporanee in discreto stato manutentivo, sono molto ampi e ben distribuiti, l'esposizione è da considerarsi molto buona in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi poco soddisfacenti, le facciate necessitano di interventi di manutenzione straordinaria mediante il ripristino dell'intonaco laddove ammalorato, il ripristino del cls in corrispondenza delle gronde esterne del fabbricato, la tinteggiatura del medesimo, la manutenzione degli infissi esterni e la manutenzione straordinaria della copertura, la quale a detta degli esecutati, in alcuni punti presenta infiltrazioni di acqua meteorica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC



Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi-incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo. Su detto terreno insiste una piscina di dimensioni pari a circa 4,50 x 10,00 ml, profonda circa 1,40 ml, realizzata prevalentemente fuori terra in pannelli di acciaio rivestiti da telo in pvc con passerelle in legno perimetrali alla piscina oltre i 2,00 ml, ed un manufatto ad uso ricovero attrezzi, avente una struttura in legno, di superficie pari a circa 14 mq.

Si precisa che dette strutture sono risultate essere illegittime.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Il bene non risulta né inserito in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Il bene non risulta né inserito in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

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 dello stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

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 dello stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

L'unità immobiliare oggetto di procedura si eleva parte di uno e parte di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, risulta libera su quattro lati e gode di una buona esposizione rispetto ai punti cardinali, l'altezza interna è variabile, e quella prevalente risulta essere pari a 3,00 ml circa per il piano rialzato e 2,45-2,75 ml circa per il piano seminterrato; la stessa è costituita da una struttura portante in mattoni pieni a due teste (per quanto rilevabile visivamente) e sulla base di quanto è stato possibile accertare, quest'ultima risulta essere in buono stato conservativo. Le strutture orizzontali dell'immobile sono in parte in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le superfici in vista, ed in parte in travi e travicelli di legno con sovrastante assito anch'esso in legno (per quanto rilevabile visivamente), la copertura, avente tipologia a capanna, è costituita da un manto in tegole del tipo marsigliesi in cls alleggerito o similare. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato e/o klinker per alcuni locali della



zona giorno al piano rialzato e per quelli posti al piano seminterrato; in parquet con relativi battiscopa per i restanti locali della zona giorno e per quelli della zona notte, posti al piano rialzato, nonché per i locali presenti al piano primo; le stesse risultano essere in buono stato conservativo. Nei locali bagni e cucina vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico in buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane anch'esse in legno, il tutto necessita di opere di manutenzione volte alla riqualificazione degli infissi ed all'integrazione di alcune parti mancanti di essi; gli infissi interni sono in legno, quest'ultimi in buono stato conservativo. La scala che collega i vari piani è di tipo circolare con struttura in c.a. e gradini rifiniti in legno. I gradini in esterno di accesso all'unità, nonché le soglie ed i davanzali della medesima, sono in pietra serena o similare, le pavimentazioni esterne in klinker e/o pietra, il tutto in un sufficiente stato conservativo. L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia e termosifoni, ma ad oggi tale impianto non è attivo e quindi non è possibile verificare se ancora funzionante. Attualmente gli ambienti sono riscaldati mediante delle stufe a pallet e la produzione di acqua calda avviene mediante una piccola caldaia posta all'interno del vano tecnico al piano seminterrato (attualmente non in funzione), nonché mediante due boiler elettrici collegati ad un pannello solare, ubicato a terra, sul resede dell'abitazione e a sud di essa; infine è presente nel locale tecnico al piano seminterrato una caldaia a GPL non funzionante, la cucina è alimentata con bombole di GPL. Gli impianti sopra citati sono stati modificati nel tempo e non rispondono alla normativa vigente di riferimento, sono privi della relativa certificazione e pertanto sono necessari interventi di manutenzione volti al ripristino e all'adeguamento degli stessi, finanche al loro completo rifacimento. Inoltre si precisa che non è presente gas metano ma GPL, l'impianto di smaltimento delle acque reflue prevede l'immissione degli scarichi in fosse settiche realizzate in epoca della costruzione dell'edificio e quindi non più a norma; inoltre non è stato possibile verificare se vi è diretto allaccio alla fognatura pubblica, come risulterebbe invero, dalla documentazione prodotta all'epoca della costruzione. Nel corso delle operazioni effettuate al bene oggetto di procedura si è riscontrata altresì, all'interno di uno dei locali presenti al piano seminterrato, la presenza di n.2 cisterne di dimensioni pari a circa 90x90x100 (H) cm, probabilmente in eternit, attualmente dismesse ed una ex cisterna di gasolio presente nel resede esclusivo dell'abitazione e ad est di quest'ultima, anch'essa (per quanto è stato possibile verificare) non più in funzione. E' presente in sito, un pozzo presumibilmente a sterro, per il quale non è stato possibile accertare la regolare denuncia dello stesso agli Enti competenti. L'abitazione gode di ampi spazi a verde circostanti la medesima, per una superficie pari a circa 1.500,00 mq o quanti essi siano poiché dedotti nominalmente da visura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi-incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo. Su detto terreno insiste una piscina di dimensioni pari a circa 4,50 x 10,00 ml, profonda circa 1,40 ml, realizzata prevalentemente fuori terra in pannelli di acciaio rivestiti da telo in pvc con passerelle in legno perimetrali alla piscina oltre i 2,00 ml, ed un manufatto ad uso ricovero attrezzi, avente una struttura in legno, di superficie pari a circa 14 mq. Si precisa che dette strutture sono risultate essere illegittime. L'accesso a detto terreno avviene direttamente da Via Piano della Tora e poi tramite il resede esclusivo di cui al bene n.1.

Il terreno ricade in zona B1 - zone residenziali consolidate, normate dall'art.33.2.1 delle N.T.A. con indici: UF 0,30 mq/mq; RC 40%; H max 6,50 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato dagli esecutati con i propri figli **** Omissis ****.



Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza; nonché dal certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di residenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato dagli esecutati con i propri figli **** Omissis ****.

Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza; nonché dal certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1972 al 31/03/2006	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salemi Pasquale	17/02/1972	79504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	10/03/1972	2303	1599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1972 al 31/03/2006	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salemi Pasquale	29/04/1972	80305	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	12/05/1972	4194	2928
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2006 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cocchini Roberta	31/03/2006	72692/5251	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	01/04/2006	8069	4537
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.

Si precisa che con atto del 17/02/1972 rep. 79504 si alienava la part. 591 e con atto del 29/04/1972 rep. 80305 si alienava la part.574, ad oggi soppresse per fusione delle stesse, le quali hanno dato origine alle risultanze catastali descritte nella presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1980 al 31/03/2006	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salemi Pasquale	31/10/1980	96702	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	26/11/1980	11438	8090
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2006 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cocchini Roberta	31/03/2006	72692	5251
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	01/04/2006	8069	4537
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 20/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Livorno il 28/02/2006
Reg. gen. 5309 - Reg. part. 1060



Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: Cocchini Roberta
Data: 23/02/2006
N° repertorio: 72482
N° raccolta: 5188

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602/1973)
Iscritto a Livorno il 24/12/2008
Reg. gen. 22973 - Reg. part. 5704
Quota: 1/2
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: [REDACTED]
Data: 19/12/2008
N° repertorio: 110812
N° raccolta: 872
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602/1973)
Iscritto a Livorno il 30/11/2012
Reg. gen. 16362 - Reg. part. 2488
Quota: 1/2
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/11/2012
N° repertorio: 84
N° raccolta: 8712

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 06/03/2018
Reg. gen. 3712 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 19/10/2021
Reg. gen. 18672 - Reg. part. 12851
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 1060 del 28/02/2006
Oneri di cancellazione (D.P.R. 601/73) € 35,00.

Ipoteca legale n. 5704 del 24/12/2008
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Ipoteca legale n. 2488 del 30/11/2012
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.2561 del 06/03/2018
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Verbale di pignoramento immobili n.12851 del 19/10/2021
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A Crespina Lorenzana (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 20/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Livorno il 28/02/2006
Reg. gen. 5309 - Reg. part. 1060
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: Cocchini Roberta
Data: 23/02/2006
N° repertorio: 72482
N° raccolta: 5188

Trascrizioni



- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 06/03/2018
Reg. gen. 3712 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 19/10/2021
Reg. gen. 18672 - Reg. part. 12851
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 1060 del 28/02/2006
Oneri di cancellazione (D.P.R. 601/73) € 35,00.

Verbale di pignoramento immobili n.2561 del 06/03/2018
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Verbale di pignoramento immobili n.12851 del 19/10/2021
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

L'immobile oggetto di procedura ricade all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana in zona B1 - normate dall'art. 33.2.1 delle N.T.A. - Ambiti B - Zone urbane con tessuti consolidati e di completamento.

Nessun vincolo urbanistico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Il bene oggetto di procedura, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana, ha la seguente destinazione urbanistica, così come peraltro risultante dal C.D.U. rilasciato in data 08/11/2022:
- zone B1 residenziali consolidate - normate dall'art. 33.2.1 delle N.T.A..

Nessun vincolo urbanistico

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 di tipo unifamiliare oggetto di procedura, è stato edificato a seguito di Permesso di Costruzione del 15/05/1973 Prat. Ed. 215/1973 rilasciato dal Comune di Lorenzana per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione; successivamente a tale titolo sono stati rilasciati i Permessi di Costruzione del 05/02/1974 e 06/05/1975 in variante al predetto titolo edilizio.

Si precisa che per l'immobile, è stata rilasciata regolare Permesso di Abitabilità del 25/11/1975 a seguito di Permesso di Costruzione del 15/05/1973 Prat. Ed. 215/1973 e successive varianti.

Non si sono reperite eventuali autorizzazioni in merito all'allontanamento delle acque reflue del fabbricato se non quanto concesso con il titolo originario, laddove si prevedeva la realizzazione di fosse biologiche a servizio dell'edificio collegate ad un recettore pubblico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In relazione ai titoli sopra citati si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo eseguito e quanto riportato nei grafici allegati agli stessi titoli edilizi (ultima variante); dal confronto di cui sopra è emerso che:

Sagoma dell'edificio

-la sagoma dell'edificio in termini planimetrici è risultata conforme a quanto assentito; invero sono emerse delle difformità tra le quote planimetriche riportate nei grafici allegati all'ultima variante e quanto rilevato sul posto; ma esse rientrano nella tolleranza pari al 2% ammessa dalla normativa vigente;

-le altezze dell'edificio rispetto agli attuali piani di campagna o marciapiedi perimetrali sono risultate essere difformi rispetto a quanto assentito, con variazioni comprese tra 40 e 60 cm che eccedono la tolleranza ammessa dalla normativa vigente;

-rispetto a quanto assentito con l'ultima variante edilizia, nel corso delle operazioni peritali al bene, si è riscontrato che alcune tamponature esterne risultano di maggior spessore, come anche alcune tramezzature interne. Tali maggior spessori sono dovuti probabilmente ad una controparete interna per quanto riguarda la murature perimetrali all'edificio; mentre per quelle interne, poiché realizzate in mattoni pieni a due teste a formazione della struttura portante dell'edificio;

Esterno

-si rilevano modifiche prospettiche generalizzate per tutto l'immobile, riconducibili a modesti spostamenti planimetrici delle finestre e porta-finestre, nonché un loro diverso dimensionamento rispetto a quanto assentito; finanche alla trasformazione di alcune di esse come la tamponatura di quella del soggiorno o l'apertura di quella della cucina al piano rialzato; o anche la trasformazione da due, ad una finestra, di uno dei locali mansarda;

-sono state realizzate delle nuove finestre nei locali del piano seminterrato (ex scannafossi);



-il numero dei gradini di accesso all'abitazione sia sul lato ovest che sul lato est sono difformi rispetto a quanto assentito; così come alcuni camminamenti e spazi esterni;

Interno

-la scala interna di tipo circolare, che collega i piani dell'edificio, è risultata essere difforme rispetto al titolo edilizio sia in termini di numero di alzate e pedate, sia in relazione al suo sviluppo planimetrico;

Piano seminterrato

-a detto piano si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, riconducibili a modesti spostamenti di tramezzature e porte interne; nello spostamento del locale bagno in altro locale rispetto a dove inizialmente assentito; nell'eliminazione di un locale ripostiglio con antistante disimpegno e nell'utilizzazione di alcuni spazi, interdetti all'uso nel titolo edilizio, che vengono a determinarsi dalla proiezione a terra della struttura dell'edificio. Tali locali rappresentano circa il 40% della superficie di detto piano e sono attualmente destinati come segue: n.1 locale bagno, n.1 locale ripostiglio/lavanderia, n.2 locali uso ripostiglio e n.2 locali senza alcuna finitura interna ovvero pavimenti, intonaci e impianti, destinati semplicemente a "vuoti d'aria/scannafossi" direttamente comunicanti con gli spazi in precedenza descritti;

-è variata l'altezza interna di detto piano (variabile), 2,50 ml e 2,86 ml desumibili dai grafici dello stato legittimo, rispetto a 2,45 ml e 2,75 ml rilevati sul posto;

Piano terra-rialzato

-a detto piano si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, riconducibili a modesti spostamenti di tramezzature e porte interne; è rispettata la dislocazione interna dei locali in ordine a quanto assentito;

-nel locale pranzo non è rispettata l'altezza minima prescritta dal D.M. del 05/07/1975, la quale è risultata essere pari a 2,66 ml; ma poiché la costruzione è antecedente al predetto D.M. e visto quanto è possibile desumere dai grafici dell'ultima variante al titolo edilizio, dai quali emerge che l'altezza di detto locale, assunta in scala dai medesimi grafici progettuali, era già inferiore alla minima prescritta, ovvero pari a 2,50 ml circa, si può affermare che detta condizione non è in contrasto con la normativa edilizia vigente;

-nel disimpegno di ingresso all'abitazione vi è un controsoffitto ad altezza non conforme alla normativa edilizia vigente (realizzato successivamente alla costruzione dell'immobile), ovvero è impostato ad una quota pari a 2,13 ml dal pavimento e pertanto lo stesso dovrà essere rimosso o riportato all'altezza minima consentita dalla normativa ovvero a 2,40 ml dal pavimento;

-è variata l'altezza interna di detto piano (variabile), 2,86 ml e 3,00 ml desumibili dai grafici dello stato legittimo, rispetto a 2,55 ml e 3,05 ml rilevati sul posto;

Piano primo (mansarda)

-a detto piano si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, riconducibili a modesti spostamenti di tramezzature e porte interne, nell'eliminazione di un tramezzo a formazione dell'antibagno e nella realizzazione di una nuova parete a formazione di due locali mansarda in ragione del precedente unico locale assentito;

-è variata l'altezza interna di detto piano (variabile) da un minimo di 2,10 ad massimo di 3,40 ml (al colmo) desumibili dai grafici dello stato legittimo, rispetto ad un minimo di 2,87 ml ed massimo di 4,25 ml (al colmo) rilevati sul posto (in stesso punto);

Quanto sopra, emerso dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello legittimo, non deve intendersi un elenco esaustivo di quanto si è rilevato essere difforme, vista anche la consistenza del bene pignorato e delle difformità rilevate, ma deve essere utile nel descrivere la tipologia di abusi riscontrati, al fine della valutazione di una loro regolarizzazione da un punto di vista edilizio ed urbanistico o in alternativa per una loro messa in pristino in ordine a quanto assentito. Gli impianti presenti nell'abitazione non sono a norma, anche perché sono stati trasformati nel tempo e per tali modifiche non sono state reperite le relative certificazioni di regolare esecuzione; pertanto nella successiva stima dell'immobile si terrà conto di tale considerazione, sottraendo al valore complessivo dell'immobile il costo per l'adeguamento e/o il ripristino di tali impianti.

Nel corso delle operazioni effettuate al bene oggetto di procedura si è riscontrata altresì all'interno di uno dei locali presenti al piano seminterrato, la presenza di n.2 cisterne di dimensioni pari a circa 90x90x100 (H) cm, probabilmente in eternit, attualmente dismesse, che dovranno essere rimosse e smaltite alle pubbliche discariche, in ordine alle disposizioni normative vigenti di settore.

Le predette condizioni dovranno essere regolarizzate e le opere non conformi la normativa demolite ed i luoghi condotti in pristino. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, 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, 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 i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Al riguardo si precisa che l'utilizzazione dei locali al piano seminterrato, i quali non risultavano assentiti con anche l'ultima variante al titolo edilizio sopra citato, comportano che i medesimi allo stato attuale, concorrano alla SUL così definita dal D.P.G.R. n.64/r del 11/11/2013; pertanto gli stessi dovranno essere regolarizzati mediante una sanatoria edilizia in riferimento alla vigente normativa di settore. Per quanto è stato possibile accertare, in ordine agli strumenti edilizi e di pianificazione vigenti ed a seguito delle sessioni svolte con i tecnici comunali, la sanabilità degli stessi alla normativa vigente potrebbe essere ammessa, a condizione che per il computo della SUL consentita ad oggi, dal Regolamento Urbanistico di Crespina Lorenzana, sia inclusa anche la superficie del resede di pertinenza dell'abitazione (terreno) indicato al "bene n.2" del presente elaborato peritale, sulla quale applicare il paramento urbanistico "If", che in sintesi determinerebbe la SUL consentita. Senza il verificarsi di tale condizione, i locali di cui sopra dovranno essere inutilizzati e condotti in pristino.

Nella valutazione dell'immobile si è quindi tenuto conto della possibilità che essi vengano ammessi a sanatoria. Su tali superfici è previsto il pagamento (doppio) dei oneri concessori previsti dalla normativa vigente.

Nella valutazione di quanto ammesso a sanatoria sono esclusi i due locali al piano seminterrato attualmente privi di qualsiasi rifinitura ed impianti, i quali dovranno essere destinati esclusivamente a "vuoti d'aria/scannafossi" accessibili soltanto per eventuali manutenzioni e non utilizzati neanche come ripostigli.

In riferimento alle difformità riscontrate per la sagoma dell'edificio, per le modifiche prospettiche e per la diversa distribuzione interna dell'abitazione, si precisa che le stesse, con le limitazioni di cui sopra e per quanto è stato possibile valutare ed accertare, possono essere ammesse a sanatoria edilizia in riferimento alla vigente normativa di settore.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Nessun titolo abilitativo o giustificativo reperito

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Trattasi di terreno agricolo con sovrastante piscina di dimensioni pari a circa 4,50 x 10,00 ml, profonda circa 1,40 ml, realizzata prevalentemente fuori terra in pannelli di acciaio rivestiti da telo in pvc con passerelle in legno perimetrali alla piscina oltre i 2,00 ml.

Il basamento della piscina è realizzato in c.a. Oltre a quanto sopra, su detto terreno, insiste un manufatto ad uso ricovero attrezzi, avente una struttura in legno, di superficie pari a circa 14 mq.

Le strutture di cui sopra, ed in particolare la piscina, sono risultate essere illegittime poiché prive di titoli abilitativi.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate al bene oggetto di procedura, 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, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché l'eventuale sanabilità della piscina, oltre ad essere soggetta al rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria e quindi conseguente a valutazioni tecnico-discrezionali da parte dell'Amministrazione concedente, dovrà essere verificata anche mediante uno studio geologico da eseguire sul terreno ed una verifica di carattere strutturale in relazione alle fondazioni realizzate per la piscina, finalizzate al rilascio da parte degli uffici competenti delle relative autorizzazioni e/o collaudi sia delle strutture che degli impianti realizzati.

Inoltre da una prima verifica in loco, la piscina è stata realizzata ad una distanza dal confine non conforme alle norme edilizie vigenti. Detta distanza però dovrà essere soggetta a verifica, mediante specifico rilievo strumentale, al fine di determinare correttamente il confine reale e non soltanto quello materializzato sul posto, poiché tale misurazione è risultata essere di poco inferiore alla minima consentita.

Le risultanze di cui sopra, con le limitazioni ad esse conseguenti, rimandano all'esito delle verifiche sopra indicate ed in particolare all'istruttoria circa l'ottenimento di un Permesso di Costruire in sanatoria per la piscina; pertanto nella successiva stima del lotto si terrà conto delle incertezze sopra riportate (anche in considerazione del valore economico del bene), affinché il minor costo tra un'eventuale sanatoria o in alternativa la messa in pristino dei luoghi, sia assorbito nella stima complessiva del lotto.

Il manufatto per ricovero attrezzi eccede la superficie consentita dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, pertanto sarà soggetto a rimozione e messa in pristino dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC



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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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.

Si è prevista la formazione di un unico lotto in ragione del fatto che trattasi di una abitazione unifamiliare con le relative pertinenze in ambito di una esclusiva e reciproca utilizzazione.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13
Trattasi di un fabbricato unifamiliare di forma irregolare, elevato parte di uno e parte di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato; collegati tra loro mediante una scala interna circolare in muratura. L'abitazione si compone al piano terra rialzato da ingresso in disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, tinello, ripostiglio, disimpegno notte, quattro camere e due bagni oltre a due ampie terrazze, in parte coperte, poste a sud ed ovest dell'immobile; al piano primo da tre locali mansardati ed un bagno; al piano seminterrato da sei locali ad uso sgombero/ripostiglio, un locale tecnico, un bagno e due ampi garage aventi accesso direttamente dal resede disposto sui quattro lati della villetta ed annesso in proprietà esclusiva ad essa. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima da Via Piano della Tora e poi tramite resede esclusivo, più precisamente ai civici n.11 e n.13. Il quartiere è posto ai margini dell'abitato di Lorenzana in zona periferica ad esso (circa 700 ml in linea d'aria); sono comunque presenti nelle vicinanze servizi di prima necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 574, Categoria A1

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

Valore di stima del bene: € 546.000,00

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.

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 € 1.300,00/mq al quale si applica il coefficiente correttivo dello 0,85 risultante dal prodotto di alcuni coefficienti di merito relativi alla tipologia immobile (abitazione di tipo signorile), all'esposizione e luminosità (ottima), allo stato di uso e manutenzione (discreto nelle finiture, carente negli impianti), alla vetustà ed obsolescenza (immobile edificato da più di 40 anni con impianti vetusti); pertanto si avrà un valore arrotondato di € 1.100,00/mq.

• **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi-incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo. L'accesso a detto terreno avviene direttamente da Via Piano della Tora e poi tramite il resede esclusivo di cui al bene n.1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 682, Qualità Seminativo arborato

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

In ordine a quanto accertato, si considera il valore della potenzialità edificatoria del terreno assorbito nella stima del bene n.1; poiché tale potenzialità è condizione senza la quale non è possibile conseguire la sanatoria dei locali risultati illegittimi, facenti parte del bene n.1; i quali tra l'altro sono stati inseriti nella consistenza immobiliare dello stesso bene.

In ultimo, il valore residuo del terreno, potrebbe equivalere (con le dovute proporzioni) allo stesso attribuito al resede (giardino) del bene n.1; ma il sottoscritto in indirizzo prudenzialmente ritiene di dover stimare a valore 0 tale terreno (bene n.2), affinché possa essere altresì assorbito nella valutazione complessiva del lotto, il minor costo tra un'eventuale sanatoria della piscina o in alternativa la messa in pristino dei luoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13	496,67 mq	1.100,00 €/mq	€ 546.000,00	100,00%	€ 546.000,00
Bene N° 2 - Terreno Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc	650,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 546.000,00



Valore di stima: € 546.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di messa in pristino opere illegittime e smaltimento cemento amianto	4,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 475.000,00

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 al medesimo e gli oneri conseguenti, oltre alla messa in pristino di quanto è risultato illegittimo e gli oneri di smaltimento del cemento amianto. Si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 475.000,00.

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 25/11/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 24/08/2022)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 08/11/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Borsini Immobiliari
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione anagrafica



- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestazione invii elaborato peritale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13
Trattasi di un fabbricato unifamiliare di forma irregolare, elevato parte di uno e parte di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato; collegati tra loro mediante una scala interna circolare in muratura. L'abitazione si compone al piano terra rialzato da ingresso in disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, tinello, ripostiglio, disimpegno notte, quattro camere e due bagni oltre a due ampie terrazze, in parte coperte, poste a sud ed ovest dell'immobile; al piano primo da tre locali mansardati ed un bagno; al piano seminterrato da sei locali ad uso sgombero/ripostiglio, un locale tecnico, un bagno e due ampi garage aventi accesso direttamente dal resede disposto sui quattro lati della villetta ed annesso in proprietà esclusiva ad essa. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima da Via Piano della Tora e poi tramite resede esclusivo, più precisamente ai civici n.11 e n.13. Il quartiere è posto ai margini dell'abitato di Lorenzana in zona periferica ad esso (circa 700 ml in linea d'aria); sono comunque presenti nelle vicinanze servizi di prima necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 574, Categoria A1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura ricade all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana in zona B1 - normate dall'art. 33.2.1 delle N.T.A. - Ambiti B - Zone urbane con tessuti consolidati e di completamento. Nessun vincolo urbanistico.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi-incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo. L'accesso a detto terreno avviene direttamente da Via Piano della Tora e poi tramite il resede esclusivo di cui al bene n.1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 682, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di procedura, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana, ha la seguente destinazione urbanistica, così come peraltro risultante dal C.D.U. rilasciato in data 08/11/2022: - zone B1 residenziali consolidate - normate dall'art. 33.2.1 delle N.T.A.. Nessun vincolo urbanistico

Prezzo base d'asta: € 475.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 475.000,00

Bene N° 1 - Villetta	
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora n.ri 11/13
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 574, Categoria A1 Superficie 496,67 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo piuttosto soddisfacente, vista e considerata l'epoca della sua costruzione (anni '70), almeno per quanto riguarda le sue finiture interne; d'altro canto gli impianti sono da considerarsi vetusti e necessitano di manutenzione straordinaria volta al ripristino e all'adeguamento normativo degli stessi, finanche al loro completo rifacimento. Si precisa che alcuni locali posti al piano seminterrato non risultano rifiniti, ovvero mancano i pavimenti, gli intonaci e gli impianti (in n.2 locali), invero trattasi di semplici "vuoti d'aria/scannafossi"; inoltre alcuni di detti locali al piano seminterrato sono risultati essere non in buone condizioni da un punto di vista manutentivo con pavimenti vetusti ed intonaci con evidenti efflorescenze e distacchi dovuti ad umidità da risalita e infiltrazioni di acqua meteorica. I locali sono sufficientemente aerati e bene illuminati, godono di rifiniture contemporanee in discreto stato manutentivo, sono molto ampi e ben distribuiti, l'esposizione è da considerarsi molto buona in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi poco soddisfacenti, le facciate necessitano di interventi di manutenzione straordinaria mediante il ripristino dell'intonaco laddove ammalorato, il ripristino del cis in corrispondenza delle gronde esterne del fabbricato, la tinteggiatura del medesimo, la manutenzione degli infissi esterni e la manutenzione straordinaria della copertura, la quale a detta degli esecutati, in alcuni punti presenta infiltrazioni di acqua meteorica.
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato unifamiliare di forma irregolare, elevato parte di uno e parte di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato; collegati tra loro mediante una scala interna circolare in muratura. L'abitazione si compone al piano terra-rialzato da ingresso in disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, tinello, ripostiglio, disimpegno notte, quattro camere e due bagni oltre a due ampie terrazze, in parte coperte, poste a sud ed ovest dell'immobile; al piano primo da tre locali mansardati ed un bagno; al piano seminterrato da sei locali ad uso sgombero/ripostiglio, un locale tecnico, un bagno e due ampi garage aventi accesso direttamente dal resede disposto sui quattro lati della villetta ed annesso in proprietà esclusiva ad essa. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima da Via Piano della Tora e poi tramite resede esclusivo, più precisamente ai civici n.11 e n.13. Il quartiere è posto ai margini dell'abitato di Lorenzana in zona periferica ad esso (circa 700 ml in linea d'aria); sono comunque presenti nelle vicinanze servizi di prima necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato dagli esecutati con i propri figli **** Omissis ****.

Bene N° 2 - Terreno	
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - Via Piano della Tora snc
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 682, Qualità Superficie 650,00 mq



	Seminativo arborato
Stato conservativo:	Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi-incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo. Su detto terreno insiste una piscina di dimensioni pari a circa 4,50 x 10,00 ml, profonda circa 1,40 ml, realizzata prevalentemente fuori terra in pannelli di acciaio rivestiti da telo in pvc con passerelle in legno perimetrali alla piscina oltre i 2,00 ml, ed un manufatto ad uso ricovero attrezzi, avente una struttura in legno, di superficie pari a circa 14 mq. Si precisa che dette strutture sono risultate essere illegittime.
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi-incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo. L'accesso a detto terreno avviene direttamente da Via Piano della Tora e poi tramite il resede esclusivo di cui al bene n.1.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato dagli esecutati con i propri figli **** Omissis ****.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIA PIANO DELLA TORA N.RI 11/13

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Livorno il 28/02/2006
Reg. gen. 5309 - Reg. part. 1060
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: Cocchini Roberta
Data: 23/02/2006
N° repertorio: 72482
N° raccolta: 5188
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602/1973)
Iscritto a Livorno il 24/12/2008
Reg. gen. 22973 - Reg. part. 5704
Quota: 1/2
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: [REDACTED]
Data: 19/12/2008
N° repertorio: 110812
N° raccolta: 872
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602/1973)
Iscritto a Livorno il 30/11/2012
Reg. gen. 16362 - Reg. part. 2488
Quota: 1/2
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/11/2012
N° repertorio: 84
N° raccolta: 8712

Trascrizioni



- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 06/03/2018
Reg. gen. 3712 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 19/10/2021
Reg. gen. 18672 - Reg. part. 12851
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA PIANO DELLA TORA SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Livorno il 28/02/2006
Reg. gen. 5309 - Reg. part. 1060
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: Cocchini Roberta
Data: 23/02/2006
N° repertorio: 72482
N° raccolta: 5188

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 06/03/2018
Reg. gen. 3712 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 19/10/2021
Reg. gen. 18672 - Reg. part. 12851
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

