
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ceccarelli Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini.....	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15

Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1.....	27
Lotto 2.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2017 del R.G.E.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274.....	31
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274.....	32



INCARICO

All'udienza del 22/01/2018, il sottoscritto Geom. Ceccarelli Leonardo, con studio in [REDACTED]
[REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274 (Coord. Geografiche: 43.537173, 10.700311)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata ad attività commerciale o artigianale ubicato nel Comune di Terricciola (PI), località La Rosa, in via Volterrana civ. 274 con numero d'interno non ancora assegnato. Il fondo è posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale e commerciale di recente costruzione composto da 11 unità immobiliari.

All'immobile si accede da via Volterrana attraverso un'area comune e il resede esclusivo. L'unità immobiliare si compone di un vano principale, un ripostiglio, un disimpegno e due bagni. È compresa, quale pertinenza esclusiva della suddetta unità immobiliare, la piena proprietà di un ampio resede posto in adiacenza all'edificio sui lati nord ed est.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/09/2018.

Custode delle chiavi [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con proprietà [REDACTED], a sud-ovest con proprietà [REDACTED], a sud proprietà [REDACTED], a sud-est proprietà [REDACTED], ad est con area urbana, a nord con via vicinale Peccioli-Terricciola, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	87,30 mq	98,29 mq	1,00	98,29 mq	3,56 m	T
Resede esclusivo	384,37 mq	384,37 mq	0,10	38,44 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				136,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1998 al 17/03/2004	██████████ con sede in Peccioli	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 277 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 20 are Reddito dominicale 9,81 Reddito agrario € 5,16
Dal 02/03/2004 al 23/04/2007	██████████ con sede in Peccioli (PI)	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 277 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 20 are Reddito dominicale 9,81 Reddito agrario € 5,16
Dal 23/04/2007 al 10/10/2018	██████████ con sede in Peccioli (PI)	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 347, Sub. 7 Categoria C1 Cl.2, Cons. 87 Rendita € 889,65 Piano T

Si precisa che la particella 347 (Ente Urbano di 2000 mq) del foglio 27 è derivata dalla soppressione della particella 277 del foglio 27 in forza di tipo mappale del 23/04/2007 protocollo n. PI0080604 in atti dal 23/04/2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	347	7		C1	2	87		889,65	T	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, si riferiscono all'unità immobiliare raffigurata nella planimetrie depositata in catasto. I dati catastali e le planimetria dell'unità immobiliare in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. Pertanto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad libero, non agibile con lavori non completati; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo non risulta agibile e si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è stato costruito dal 2003 al 2007 e si presenta con opere incomplete.

L'involucro esterno del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è completo e presenta intonaci in buono stato di conservazione. Non è stato installato alcun tipo di impianto. Gli infissi esterni sono in buono stato di conservazione, gli infissi interni non sono presenti. Inoltre internamente la pavimentazione ed i rivestimenti ceramici sono mancanti, risulta intonacato soltanto il vano principale e la tinteggiatura finale di tutti i locali non è stata eseguita.

Non risulta che l'immobile sia mai stato occupato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale, né avente parti in comune censibili con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto verranno trasferiti con gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 del C.C..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna utile media dei vani: piano terra 2,56 ml. circa;
- Strutture verticali in cemento armato in buono stato;
- Solai in legno-cemento insonorizzato in buono stato;
- Copertura a capanna con struttura in latero-cemento e manto di copertura in cotto in buono stato;
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate in buono stato;
- Le pareti del vano principale risultano intonacate, tutti i locali sono sprovvisti di tinteggiatura;
- Pavimentazione interna assente;
- Infissi esterni in alluminio e vetro camera;
- Infissi interni assenti, sono presenti soltanto i controtelai;
- Impianto elettrico assente;
- Impianto termo-idraulico assente;
- Allacciamento fognario non realizzato;
- Resede esclusivo in aderenza all'unità immobiliare.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche, in sufficiente stato di manutenzione e non risulta abitabile.

Si precisa che l'immobile risulta parzialmente occupato da materiale edile di un ditta terza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24/09/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero, non agibile e mai occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1992 al 17/03/2004	[REDACTED] con sede in Peccioli (PI), proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/10/1992	24127	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	25/11/1992		7712
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 02/03/2004 al 10/10/2018	[redacted] con sede in Peccioli (PI), proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	02/03/2004	14516	830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	17/03/2004	5023	2749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	15/03/2004	750	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 19/03/2004

Reg. gen. 7111 - Reg. part. 1669

Quota: 1/1

Importo: € 1.168.000,00

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 584.000,00

Rogante: [redacted]

Data: 05/04/2004

N° repertorio: 14621

N° raccolta: 8220

Note: Mutuo frazionato con atto ai rogiti del notaio [redacted] in data 19/12/2007 rep. 19585 racc. 12436 registrato a Pontedera (PI) l'07/01/2008 al n. 50 annotato a margine della suddetta iscrizione il 21/02/2008 al numero 730 (quanto alla riduzione di somma dovuta da euro 584000 a euro 373000 e dell'ipoteca da euro 1168000 ad euro 746000) al numero 731 (quanto alla liberazione di alcuni subalterni) e al n. 732 (quanto al frazionamento in quote). In particolare a seguito del quale la particella 347 sub. 4 è rimasta gravata della quota di mutuo n.

4 di euro 84000 in linea capitale corrispondente ad una quota di ipoteca di 168000, per la particella 347 sub. 12 gravata dalla quota n.6 dell'importo di 30000 euro con ipoteca di euro 60000.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/06/2017

Reg. gen. 9267 - Reg. part. 6132

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In data 21 maggio 2018 è stata inoltrata dal sottoscritto al Comune di Terricciola (PI) richiesta di accesso agli atti amministrativi, per la visione delle pratiche edilizie presentate per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ai fini della verifica della legittimità edilizia.

- L'intero fabbricato è stato edificato in forza alla Concessione edilizia n. 1452 rilasciata in data 03/06/2003 dal comune di Terricciola per la costruzione di fabbricati adibiti ad attività commerciali (negozi) ed artigianali oltre agli edifici destinati alla residenza. Il 04/07/2003 con prot. 5793 viene data segnalazione di inizio lavori in data 03/06/2003;

- in data 07/05/2004 viene trasferita la titolarità della Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori n. 1452 del 03/06/2003 dalla ditta alla ditta

- in data 15/09/2004 viene rilasciata la Concessione edilizia n. 1454 BIS per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1452 del 03/03/2003;

- in data 15/06/2007 viene concesso dal comune di Terricciola il Permesso di costruire n. 55 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio di PRGC) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle concessioni edilizie n° 1452 del 03/06/2003 e n° 1452 BIS del 15/09/2004. Di tali opere verrà inviata al Comune comunicazione di avvenuta realizzazione in 10/05/2008 con prot. n. 2271;

- in data 05/06/2006 viene concessa una proroga di 2 anni del termine di ultimazione dei lavori di cui alla concessioni n. 1452 del 03/06/2003 e n. 1452 BIS (variante in corso d'opera) del 15/09/2004;

- in data 28/05/2007 viene rilasciato il permesso di costruire n. 48 (variante in corso d'opera n. 1452 TER) per variazioni ai progetti depositati;

- in data 03/07/2007 viene concesso il Nulla Osta di Acque s.p.a. per quanto concerne gli interventi idraulici e fognari relativi alle opere di urbanizzazione in progetto;

- in data 23/11/2007 viene depositata la Comunicazione di fine lavori relativa alle concessioni n°1452, 1452 BIS ed al permesso di costruire n. 48;

- in data 16/10/2012 viene depositata la Segnalazione certificata di inizio delle attività (SCIA) prot. n. 52 per risanamento conservativo degli immobili con rimozione di pavimentazione e rivestimenti W.C.

con relativi intonaci e loro nuova esecuzione completa di impianti per i sub. 7,8 15, 12 e 16. Si precisa che in realtà nessun intervento andrà ad interessare i sub. 7;

- in data 07/11/2012 viene depositata la comunicazione di fine lavori e certificato di conformità parziali relativi soltanto ai sub. 5 ed 8.

- non risulta alcun certificato di agibilità relativo agli immobili oggetto di stima;

- successivamente alla suddetta data non risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente abbia subito interventi edilizi, trasformazioni interne né esterne, o di altro genere, né variazioni o modifiche che avrebbero richiesto licenza, concessione od autorizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Analizzando lo stato attuale, rilevato dal sottoscritto in data 24/09/2018 ("elaborato grafico n. 2" allegato alla presente), i grafici allegati a tutte le pratiche edilizie visionate e citate nella parte "NORMATIVA URBANISTICA" ed, in particolare, nel Permesso di costruire n. 48 (variante in corso d'opera n. 1452 TER) rilasciata in data 28 maggio 2007 ("elaborato grafico n. 3" allegato alla presente), si sono evidenziate lievissime difformità interne ("elaborato grafico n. 4" allegato alla presente) e dell'estensione del resede.

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.

Le difformità prospettiche riscontrate risultano trascurabili in quanto rientrano nel 2% di tolleranza rispetto alle misure progettuali (ai sensi del DPR 380/2001 art. 34, comma 2TER). Per quanto riguarda il resede esclusivo, invece, le difformità risultano ingenti e rendono necessaria un'ulteriore verifica per stabilirne la legittimità.

Sarà necessario verificare l'esatto posizionamento dei confini catastali in particolare, considerando che la maggior parte dell'incremento di superficie del resede si ha sul lato nord, quello che divide il lotto dalla strada vicinale Peccioli-Terricciola.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata ad attività commerciale o artigianale ubicato nel Comune di Terricciola (PI), località La Rosa, in via Volterrana civ. 274 con numero d'interno non ancora assegnato. Il fondo è posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale e commerciale di recente costruzione composto da 11 unità immobiliari.

All'immobile si accede da via Volterrana attraverso la via vicinale Peccioli - Terricciola e il resede esclusivo. L'unità immobiliare si compone di un vano principale, un disimpegno e un bagno. È compresa, quale pertinenza esclusiva della suddetta unità immobiliare, la piena proprietà di un resede posto in adiacenza all'edificio sui lati nord.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/09/2018.

Custode delle chiavi: Casella Francesco

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud ed ovest con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] a nord con via vicinale Peccioli-Terricciola, salvo se altri e più precisi confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	46,68 mq	52,40 mq	1,00	52,40 mq	3,65 m	T
Resede esclusivo	44,64 mq	44,64 mq	0,10	4,46 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1998 al 17/03/2004	[REDACTED] con sede in Peccioli	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 277 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 20 are Reddito dominicale 9,81 Reddito agrario € 5,16
Dal 02/03/2004 al 23/04/2007	[REDACTED] con sede in Peccioli (PI)	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 277 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 20 are Reddito dominicale 9,81 Reddito agrario € 5,16
Dal 23/04/2007 al 10/10/2018	[REDACTED] con sede in Peccioli (PI)	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 347, Sub. 12 Categoria C1 Cl.1, Cons. 51 Rendita € 447,77 Piano T

Si precisa che la particella 347 (Ente Urbano di 2000 mq) del foglio 27 è derivata dalla soppressione della particella 277 del foglio 27 in forza di tipo mappale del 23/04/2007 protocollo n. PI0080604 in atti dal 23/04/2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	347	12		C1	1	51		447,77	T		

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, si riferiscono all'unità immobiliare raffigurata nella planimetrie depositata in catasto. I dati catastali e le planimetria dell'unità immobiliare in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. Pertanto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile attualmente viene utilizzato come magazzino dal sig. [REDACTED]. I vani dell'unità immobiliare risultano completamente occupati dal materiale edile della ditta [REDACTED].

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo non risulta agibile e si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è stato costruito dal 2003 al 2007 e si presenta con opere incomplete.

L'involucro esterno del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è completo e presenta intonaci in buono stato di conservazione. Non è stato installato alcun tipo di impianto. Gli infissi esterni sono in buono stato di conservazione, gli infissi interni non sono presenti. Inoltre internamente la pavimentazione ed i rivestimenti ceramici sono mancanti, risulta intonacato soltanto il vano principale e la tinteggiatura finale di tutti i locali non è stata eseguita.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale, né avente parti in comune censibili con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto verranno trasferiti con gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 del C.C..



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna utile media dei vani: piano terra 2,65 ml. circa;
- Strutture verticali in cemento armato in buono stato;
- Solai in legno-cemento insonorizzato in buono stato;
- Copertura a capanna con struttura in latero-cemento e manto di copertura in cotto in buono stato;
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate in buono stato;
- Le pareti del vano principale risultano intonacate, tutti i locali sono sprovvisti di tinteggiatura;
- Pavimentazione interna assente;
- Infissi esterni in alluminio e vetro camera;
- Infissi interni assenti, sono presenti soltanto i controtelai;
- Impianto elettrico assente;
- Impianto termo-idraulico assente;
- Allacciamento fognario non realizzato;
- Resede esclusivo in aderenza all'unità immobiliare.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche, in sufficiente stato di manutenzione e non risulta agibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED]. L'occupante dichiara che è stato stipulato nel 2008 un contratto preliminare di compravendita in favore della sig.ra [REDACTED] moglie dello stesso, a cui non è seguito nessun contratto definitivo. Non risultano contratti di locazione in essere ed il citato contratto preliminare di compravendita sopra menzionato non è stato fornito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1992 al 17/03/2004	[REDACTED] con sede in Peccioli (PI), proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/10/1992	24127	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	25/11/1992		7712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2004 al 10/10/2018	[REDACTED] con sede in Peccioli (PI), proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	02/03/2004	14516	830

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	17/03/2004	5023	2749
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	15/03/2004	750	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 19/03/2004

Reg. gen. 7111 - Reg. part. 1669

Quota: 1/1

Importo: € 1.168.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 584.000,00

Rogante [REDACTED]

Data: 05/04/2004

N° repertorio: 14621

N° raccolta: 8220

Note: Mutuo frazionato con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 19/12/2007 rep. 19585 racc. 12436 registrato a Pontedera (PI) l 07/01/2008 al n. 50 annotato a margine della suddetta iscrizione il 21/02/2008 ai numero 730 (quanto alla riduzione di somma dovuta da euro 584000 a euro 373000 e dell'ipoteca da euro 1168000 ad euro 746000) al numero 731 (quanto alla liberazione di alcuni subalterni) e al n. 732 (quanto al frazionamento in quote). In particolare a seguito del quale la particella 347 sub. 4 è rimasta gravata della quota di mutuo n. 4 di euro 84000 in linea capitale corrispondente ad una quota di ipoteca di 168000, per la particella 347 sub. 12 gravata dalla quota n.6 dell'importo di 30000 euro con ipoteca di euro 60000.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/06/2017

Reg. gen. 9267 - Reg. part. 6132

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In data 21 maggio 2018 è stata inoltrata dal sottoscritto al Comune di Terricciola (PI) richiesta di accesso agli atti amministrativi, per la visione delle pratiche edilizie presentate per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ai fini della verifica della legittimità edilizia.

- L'intero fabbricato è stato edificato in forza alla Concessione edilizia n. 1452 rilasciata in data 03/06/2003 dal comune di Terricciola per la costruzione di fabbricati adibiti ad attività commerciali (negozi) ed artigianali oltre agli edifici destinati alla residenza. Il 04/07/2003 con prot. 5793 viene data segnalazione di inizio lavori in data 03/06/2003;

- in data 07/05/2004 viene trasferita la titolarità della Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori n. 1452 del 03/06/2003 dalla ditta [REDACTED] alla ditta [REDACTED]

- in data 15/09/2004 viene rilasciata la Concessione edilizia n. 1454 BIS per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1452 del 03/03/2003;

- in data 15/06/2007 viene concesso dal comune di Terricciola il Permesso di costruire n. 55 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio di PRGC) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle concessioni edilizie n° 1452 del 03/06/2003 e n° 1452 BIS del 15/09/2004. Di tali opere verrà inviata al Comune comunicazione di avvenuta realizzazione in 10/05/2008 con prot. n. 2271;

- in data 05/06/2006 viene concessa una proroga di 2 anni del termine di ultimazione dei lavori di cui alla concessioni n. 1452 del 03/06/2003 e n. 1452 BIS (variante in corso d'opera) del 15/09/2004;

- in data 28/05/2007 viene rilasciato il permesso di costruire n. 48 (variante in corso d'opera n. 1452 TER) per variazioni ai progetti depositati;

- in data 03/07/2007 viene concesso il Nulla Osta di [REDACTED] per quanto concerne gli interventi idraulici e fognari relativi alle opere di urbanizzazione in progetto;

- in data 23/11/2007 viene depositata la Comunicazione di fine lavori relativa alle concessioni n°1452, 1452 BIS ed al permesso di costruire n. 48;

- in data 16/10/2012 viene depositata la Segnalazione certificata di inizio delle attività (SCIA) prot. n. 52 per risanamento conservativo degli immobili con rimozione di pavimentazione e rivestimenti W.C. con relativi intonaci e loro nuova esecuzione completa di impianti per i sub. 7,8 15, 12 e 16. Si precisa che in realtà nessun intervento andrà ad interessare i sub. 12;

- in data 07/11/2012 viene depositata la comunicazione di fine lavori e certificato di conformità parziali relativi soltanto ai sub. 5 ed 8.

- non risulta alcun certificato di agibilità relativo agli immobili oggetto di stima;

- successivamente alla suddetta data non risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente abbia subito interventi edilizi, trasformazioni interne né esterne, o di altro genere, né variazioni o modifiche che avrebbero richiesto licenza, concessione od autorizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Analizzando lo stato attuale, rilevato dal sottoscritto in data 24/09/2018 ("elaborato grafico n. 2" allegato alla presente), i grafici allegati a tutte le pratiche edilizie visionate e citate nella parte "NORMATIVA URBANISTICA" ed, in particolare, nel Permesso di costruire n. 48 (variante in corso d'opera n. 1452 TER) rilasciata in data 28 maggio 2007 ("elaborato grafico n. 3" allegato alla presente), si sono evidenziate lievissime difformità interne ("elaborato grafico n. 4" allegato alla presente) e dell'estensione del resede.

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.

Le difformità prospettiche riscontrate risultano trascurabili in quanto rientrano nel 2% di tolleranza rispetto alle misure progettuali (ai sensi del DPR 380/2001 art. 34, comma 2TER). Per quanto riguarda il resede esclusivo, invece, le difformità risultano ingenti e rendono necessaria un'ulteriore verifica per stabilirne la legittimità.

Sarà necessario verificare l'esatto posizionamento dei confini catastali in particolare, considerando che la maggior parte dell'incremento di superficie del resede si ha sul lato nord, quello che divide il lotto dalla strada vicinale Peccioli-Terricciola.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274**
Unità immobiliare destinata ad attività commerciale o artigianale ubicato nel Comune di Terricciola (PI), località La Rosa, in via Volterrana civ. 274 con numero d'interno non ancora assegnato. Il fondo è posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale e commerciale di recente costruzione composto da 11 unità immobiliari. All'immobile si accede da via Volterrana attraverso un'area comune e il resede esclusivo. L'unità immobiliare si compone di un vano principale, un ripostiglio, un disimpegno e due bagni. È compresa, quale pertinenza esclusiva della suddetta unità immobiliare, la piena proprietà di un ampio resede posto in adiacenza all'edificio sui lati nord ed est.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 347, Sub. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.700,00

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento di stima comparativa monoparametrica, assumendo come parametro di riferimento la superficie commerciale convenzionale. Il prezzo unitario al metro quadrato è stato determinato valutando complessivamente i valori delle quotazioni immobiliari cercando di prendere a riferimento quelli più rappresentativi, anche in funzione delle indagini svolte presso gli operatori del settore. La zona in cui è ubicato il fabbricato è in frazione, a circa 3 km dal centro di Terricciola e 2,5 dal centro di Peccioli e ricade in zona prevalentemente agricola, con limitati insediamenti residenziali e commerciali.

Il mercato immobiliare anche nel Comune di Terricciola, ha risentito della crisi generale degli ultimi anni ed attualmente la zona dove ricade l'immobile oggetto di stima, riscontra nell'ultimo semestre una scarsa domanda.

I dati reperibili nei più diffusi borsini immobiliari, che sono riferiti alle zone periferiche del comune di Terricciola (La Rosa, Morrone, Selvatelle, Soiana, Soianella, Chientina, Casanova) forniscono un range di prezzi/mq su campioni di immobili aventi condizioni "normali". Considerando che il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito recentemente ho ritenuto opportuno adottare dei valori euro/mq massimi:

- a) Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° semestre 2018): condizioni normali euro/mq 850,00 valore adottato massimo;
- b) Borsinoimmobiliare.it (ottobre 2018): condizioni normali, euro/mq 1.200,00 valore adottato massimo;
- c) Borsino immobiliare FIMAA (anno 2018): condizioni normali, euro/mq 1.115,00 valore adottato massimo;
- d) elementi acquisiti presso colleghi ed agenzie immobiliari ubicate nella zona.



DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

Dall'analisi dei prezzi unitari riportati nei suddetti borsini e soprattutto dall'indagine svolta presso colleghi ed agenzie immobiliari ubicate nella zona, il sottoscritto ha ritenuto di ritenere che il valore più attendibile e coerente per la determinazione del valore di stima sia quello ottenuto dalla media aritmetica tra i valori sopra riportati nei quattro borsini presi in esame ai punti a-b-c-d opportunamente verificato alle caratteristiche in termini di tipologia, ubicazione, conservazione, dei beni oggetto della presente stima. $\text{prezzo/mq} = 850,00 (a) + 1.200,00 (b) + 1.115,00 (c) / 3 = 1.055,00 \text{ €/mq}$ arrotondato a 1.055,00 €/mq.

Le informazioni rinvenute presso le agenzie immobiliari di zona conferma tale stima.

Il valore di **1.055,00 €/mq** è quindi da ritenersi congruo, ed è stato assunto come prezzo unitario per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto.

RAPPORTI MERCANTILI ADOTTATI

- negozio P.T. K = 1,00 (avente altezza 3,56 m)
- area scoperta (giardino) di pertinenza esclusiva dell' unità immobiliare K = 0,10

STIMA DEL BENE N°1

NEGOZIO P.T oltre resede esclusivo

MOTIVAZIONE A VENDERE: Vendita tramite Asta Giudiziaria

FORMA DI MERCATO: Concorrenza Monopolistica

Valore di mercato = 136,73 mq x 1.055,00 €/mq = **€ 144.250,15**

STIMA DEI COSTI DA SOSTENERE DI CUI AL BENE N°1 (DA DETRARRE AL VALORE DI MERCATO)

OPERE DI COMPLETAMENTO E FINITURA

L'unità immobiliare, attualmente risulta non completata, di seguito si riporta l'elenco delle lavorazioni/installazioni da effettuare ed i relativi costi presunti per renderla abitabile.

1. Fornitura e posa in opera di intonaco premiscelato per interni (sono escluse le pareti del vano principale che risultano già intonacate):	189 mq		
	x	20,00 €/mq	
			3.780,00 €
2. Acquisto e posa in opera di nuova pavimentazione in gres previa realizzazione di idoneo massetto di sottofondo:	87 mq	x	75,00 €/mq
			6.525,00 €
3. Acquisto e posa in opera di battiscopa in gres porcellanato (acquisto a posa in opera) in tutti i locali ad eccezione dei bagni:	55 m	x	15,00 €/ml
			825,00 €
4. Acquisto e posa di n°4 porte interne di dimensioni standard, tamburate con finitura laminato, complete di maniglie:	4	x	400,00 €/cad.



			1.600,00 €
5. Realizzazione dell'impianto termo-idraulico			
comprendente:			
- l'acquisto e posa in opera di n° 2 condizionatori a pompa di calore da 18.000 BTU (prezzo a corpo);			3.000,00 €/cad. +
- eventuali spese di adduzione e di realizzazione dei vari collegamenti (prezzo a corpo);			300,00 €/cad.+
- acquisto e posa in opera dei sanitari in ceramica, dello scaldabagno e realizzazione di tutte le opere idrauliche (prezzo a corpo);			1.500,00 €/cad.=
			4.800,00 €
6. Progetto ed installazione di impianto elettrico (prezzo a corpo);			
			4.500,00 €
7. Realizzazione del rivestimento dei due bagni in ceramica o simili (acquisto a posa in opera);	23 mq x	43,00 €/mq =	
			989,00 €
8. Tinteggiatura completa di tutti i locali mediante applicazioni di due mani di vernice da interni traspirante	323 mq x	5,50 €/mq =	
			1.776,50 €
			TOTALE 30.250,51 €

Totale opere di completamento 24.795,5 Euro + iva (22%) = **30.250,51 Euro**

ULTERIORI ADEMPIMENTI DA SOSTENERE

Per riuscire a stabilire l'esatto posizionamento dei confini catastali rispetto ai titoli abilitativi sarà necessario procedere con un'ulteriore verifica. Tale accertamento comporterà un rilievo strumentale dei resedi e dei confini della particella nella quale l'immobile in oggetto è inserito ed una sovrapposizione con i grafici catastali. Per la procedura sopra citata (compresi i contributi previdenziali e l'iva) si stima un onorario pari a 700,00 €. La suddetta spesa dovrà essere divisa in fra il LOTTO 1 ed il LOTTO 2 poiché entrambi presentano il medesimo vizio.

Totale costi presunti da sostenere **€ 350,00**

Inoltre, per il completamento delle opere di finitura sopra elencate, sarà necessario presentare al Comune di Terricciola le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica CILA ai sensi della L.R.T.65/2014, per opere straordinaria manutenzione, per la quale si dovranno sostenere gli onorari tecnici presunti (compreso IVA e oneri previdenziali) consistenti in **€ 650,00** oltre i diritti di segreteria Comunali pari ad **€ 77,47**;
- Pratica di certificazione di Agibilità ai sensi della L.R.T.65/2014, per la quale si dovranno sostenere gli onorari tecnici presunti (compreso IVA e oneri previdenziali) consistenti in **€ 650,00** oltre i diritti di segreteria Comunali pari ad **€ 77,47**.

Totale costi adempimenti da sostenere **€ 1.804,94**

RIEPILOGO STIMA BENE N°1

Valore fondo € 144.250,15 - Opere di completamento e finitura € 30.250,51 - Adempimenti da sostenere € 1804,94 = € 112.194,47 arrotondato a **€ 112.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274	136,73 mq	1.055,00 €/mq	€ 144.250,15	100,00	€ 112.000,00
				Valore di stima:	€ 112.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274**
 Unità immobiliare destinata ad attività commerciale o artigianale ubicato nel Comune di Terricciola (PI), località La Rosa, in via Volterrana civ. 274 con numero d'interno non ancora assegnato. Il fondo è posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale e commerciale di recente costruzione composto da 11 unità immobiliari. All'immobile si accede da via Volterrana attraverso la via vicinale Peccioli - Terricciola e il resede esclusivo. L'unità immobiliare si compone di un vano principale, un disimpegno e un bagno. È compresa, quale pertinenza esclusiva della suddetta unità immobiliare, la piena proprietà di un resede posto in adiacenza all'edificio sui lati nord.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 347, Sub. 12, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 43.000,00

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento di stima comparativa monoparametrica, assumendo come parametro di riferimento la superficie commerciale convenzionale. Il prezzo unitario al metro quadrato è stato determinato valutando complessivamente i valori delle quotazioni immobiliari cercando di prendere a riferimento quelli più rappresentativi, anche in funzione delle indagini svolte presso gli operatori del settore. La zona in cui è ubicato il fabbricato è in frazione, a circa 3 km dal centro di Terricciola e 2,5 dal centro di Peccioli e ricade in zona prevalentemente agricola, con limitati insediamenti residenziali e commerciali.

Il mercato immobiliare anche nel Comune di Terricciola, ha risentito della crisi generale degli ultimi anni ed attualmente la zona dove ricade l'immobile oggetto di stima, riscontra nell'ultimo semestre una scarsa domanda.

I dati reperibili nei più diffusi borsini immobiliari, che sono riferiti alle zone periferiche del comune di Terricciola (La Rosa, Morrona, Selvatelle, Soiana, Soianella, Chientina, Casanova) forniscono un range di prezzi/mq su campioni di immobili aventi condizioni "normali". Considerando che il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito recentemente ho ritenuto opportuno adottare dei valori euro/mq massimi:

a) Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° semestre 2018): condizioni normali euro/mq 850,00 valore adottato massimo;

b) [REDACTED] (ottobre 2018): condizioni normali, euro/mq 1.200,00 valore adottato massimo;



c) Borsino immobiliare FIMAA (anno 2018): condizioni normali, euro/mq 1.115,00 valore adottato massimo;

d) elementi acquisiti presso colleghi ed agenzie immobiliari ubicate nella zona.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

Dall'analisi dei prezzi unitari riportati nei suddetti borsini e soprattutto dall'indagine svolta presso colleghi ed agenzie immobiliari ubicate nella zona, il sottoscritto ha ritenuto di ritenere che il valore più attendibile e coerente per la determinazione del valore di stima sia quello ottenuto dalla media aritmetica tra i valori sopra riportati nei quattro borsini presi in esame ai punti a-b-c-d opportunamente verificato alle caratteristiche in termini di tipologia, ubicazione, conservazione, dei beni oggetto della presente stima. $\text{prezzo/mq} = 850,00 (a) + 1.200,00 (b) + 1.115,00 (c) / 3 = 1.055,00 \text{ €/mq}$ arrotondato a 1.055,00 €/mq.

Le informazioni rinvenute presso le agenzie immobiliari di zona conferma tale stima.

Il valore di **1.055,00 €/mq** è quindi da ritenersi congruo, ed è stato assunto come prezzo unitario per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto.

RAPPORTI MERCANTILI ADOTTATI

- negozio P.T. K = 1,00 (avente altezza 3,56 m)

STIMA DEL BENE N°1

NEGOZIO P.T oltre resede esclusivo

MOTIVAZIONE A VENDERE: Vendita tramite Asta Giudiziaria

FORMA DI MERCATO: Concorrenza Monopolistica

Valore di mercato = 56,86 mq x 1.055,00 €/mq = **€ 59.987,30**

STIMA DEI COSTI DA SOSTENERE DI CUI AL BENE N°1 (DA DETRARRE AL VALORE DI MERCATO)

OPERE DI COMPLETAMENTO E FINITURA

L'unità immobiliare, attualmente risulta non completata, di seguito si riporta l'elenco delle lavorazioni/installazioni da effettuare ed i relativi costi presunti per renderla abitabile.

1. Fornitura e posa in opera di intonaco premiscelato per interni (sono escluse le pareti del vano principale che risultano già intonacate):

95 mq x 20,00 €/mq
1.900,00 €

2. Acquisto e posa in opera di nuova pavimentazione in gres previa realizzazione di idoneo massetto di sottofondo:

46 mq x 75,00 €/mq
3.450,00 €

3. Acquisto e posa in opera di battiscopa in gres porcellanato

34 m x 15,00 €/ml

(acquisto a posa in opera) in tutti i locali ad eccezione dei bagni:

510,00 €

4. Acquisto e posa di n°2 porte interne di dimensioni standard, tamburate con finitura laminato, complete di maniglie:

2 x 400,00 €/cad.

800,00 €

5. Realizzazione dell'impianto termo-idraulico comprendente:

- l'acquisto e posa in opera di n° 1 condizionatori a pompa di calore da 18.000 BTU (prezzo a corpo);

1.500,00 €/cad. +

- eventuali spese di adduzione e di realizzazione dei vari collegamenti (prezzo a corpo);

300,00 €/cad.+

- acquisto e posa in opera dei sanitari in ceramica, dello scaldabagno e realizzazione di tutte le opere idrauliche (prezzo a corpo);

1.000,00 €/cad.=

2.800,00 €

6. Progetto ed installazione di impianto elettrico (prezzo a corpo);

2.500,00 €

7. Realizzazione del rivestimento dei due bagni in ceramica o simili (acquisto a posa in opera);

15 mq x 43,00 €/mq =

645,00 €

8. Tinteggiatura completa di tutti i locali mediante applicazioni di due mani di vernice da interni traspirante

195 mq x 5,50 €/mq =

1.072,50 €

TOTALE 13.677,50 €

Totale opere di completamento 13.677,50 Euro + iva (22%) = **16.686,55 Euro**

ULTERIORI ADEMPIMENTI DA SOSTENERE

Per riuscire a stabilire l'esatto posizionamento dei confini catastali rispetto ai titoli abilitativi sarà necessario procedere con un'ulteriore verifica. Tale accertamento comporterà un rilievo strumentale dei resedi e dei confini della particella nella quale l'immobile in oggetto è inserito ed una sovrapposizione con i grafici catastali. Per la procedura sopra citata (compresi i contributi previdenziali e l'iva) si stima un onorario pari a 700,00 €. La suddetta spesa dovrà essere divisa in fra il LOTTO 1 ed il LOTTO 2 poiché entrambi presentano il medesimo vizio.

Totale costi presunti da sostenere **€ 350,00**

Inoltre, per il completamento delle opere di finitura sopra elencate, sarà necessario presentare al Comune di Terricciola le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica CILA ai sensi della L.R.T.65/2014, per opere straordinaria manutenzione, per la quale si dovranno sostenere gli onorari tecnici presunti (compreso IVA e oneri previdenziali) consistenti in **€ 650,00** oltre i diritti di segreteria Comunali pari ad **€ 77,47**;
- Pratica di certificazione di Agibilità ai sensi della L.R.T.65/2014, per la quale si dovranno sostenere gli onorari tecnici presunti (compreso IVA e oneri previdenziali) consistenti in

€ 650,00 oltre i diritti di segreteria Comunali pari ad **€ 77,47**.

Totale costi adempimenti da sostenere **€ 1.804,94**

RIEPILOGO STIMA BENE N°2

Valore fondo € 59.987,30 - Opere di completamento e finitura € 16.686,55 - Adempimenti da sostenere € 1.804,94 = € 41.495,81 arrotondato a **€ 41.500,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274	56,86 mq	1.055,00 €/mq	€ 59.987,30	100,00	€ 41.500,00
				Valore di stima:	€ 41.500,00

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 17/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ceccarelli Leonardo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Atto di provenienza**
- ✓ **Altri allegati - Verbali di sopralluogo**
- ✓ **Visure e schede catastali - Visura catastale - LOTTO 1**
- ✓ **Visure e schede catastali - Visura catastale - LOTTO 2**
- ✓ **Visure e schede catastali - Planimetria catastale - LOTTO 1**
- ✓ **Visure e schede catastali - Planimetria catastale - LOTTO 2**
- ✓ **Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico**
- ✓ **Visure e schede catastali - Elenco subalterni**
- ✓ **Altri allegati - Ispezione ipotecaria**
- ✓ **Altri allegati - Elaborati grafici - LOTTO 1**
- ✓ **Altri allegati - Elaborati grafici - LOTTO 2**
- ✓ **Altri allegati - Elaborati grafici - Inquadramento**
- ✓ **Altri allegati - Documentazione LG. 47/1985**
- ✓ **Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 1**
- ✓ **Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 2**
- ✓ **Visure e schede catastali - Estratto di mappa**



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274**
Unità immobiliare destinata ad attività commerciale o artigianale ubicato nel Comune di Terricciola (PI), località La Rosa, in via Volterrana civ. 274 con numero d'interno non ancora assegnato. Il fondo è posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale e commerciale di recente costruzione composto da 11 unità immobiliari. All'immobile si accede da via Volterrana attraverso un'area comune e il resede esclusivo. L'unità immobiliare si compone di un vano principale, un ripostiglio, un disimpegno e due bagni. È compresa, quale pertinenza esclusiva della suddetta unità immobiliare, la piena proprietà di un ampio resede posto in adiacenza all'edificio sui lati nord ed est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 347, Sub. 7, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 21 maggio 2018 è stata inoltrata dal sottoscritto al Comune di Terricciola (PI) richiesta di accesso agli atti amministrativi, per la visione delle pratiche edilizie presentate per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ai fini della verifica della legittimità edilizia. - L'intero fabbricato è stato edificato in forza alla Concessione edilizia n. 1452 rilasciata in data 03/06/2003 dal comune di Terricciola per la costruzione di fabbricati adibiti ad attività commerciali (negozi) ed artigianali oltre agli edifici destinati alla residenza. Il 04/07/2003 con prot. 5793 viene data segnalazione di inizio lavori in data 03/06/2003; - in data 07/05/2004 viene trasferita la titolarità della Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori n. 1452 del 03/06/2003 dalla ditta [REDACTED] alla ditta [REDACTED] - in data 15/09/2004 viene rilasciata la Concessione edilizia n. 1454 BIS per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1452 del 03/03/2003; - in data 15/06/2007 viene concesso dal comune di Terricciola il Permesso di costruire n. 55 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio di PRGC) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle concessioni edilizie n° 1452 del 03/06/2003 e n° 1452 BIS del 15/09/2004. Di tali opere verrà inviata al Comune comunicazione di avvenuta realizzazione in 10/05/2008 con prot. n. 2271; - in data 05/06/2006 viene concessa una proroga di 2 anni del termine di ultimazione dei lavori di cui alla concessioni n. 1452 del 03/06/2003 e n. 1452 BIS (variante in corso d'opera) del 15/09/2004; - in data 28/05/2007 viene rilasciato il permesso di costruire n. 48 (variante in corso d'opera n. 1452 TER) per variazioni ai progetti depositati; - in data 03/07/2007 viene concesso il Nulla Osta di [REDACTED] per quanto concerne gli interventi idraulici e fognari relativi alle opere di urbanizzazione in progetto; - in data 23/11/2007 viene depositata la Comunicazione di fine lavori relativa alle concessioni n°1452, 1452 BIS ed al permesso di costruire n. 48; - in data 16/10/2012 viene depositata la Segnalazione certificata di inizio delle attività (SCIA) prot. n. 52 per risanamento conservativo degli immobili con rimozione di pavimentazione e rivestimenti W.C. con relativi intonaci e loro nuova esecuzione completa di impianti per i sub. 7,8 15, 12 e 16. Si precisa che in realtà nessun intervento andrà ad interessare i sub. 7; - in data 07/11/2012 viene depositata la comunicazione di fine lavori e certificato di conformità parziali relativi soltanto ai sub. 5 ed 8. - non risulta alcun certificato di abitabilità relativo agli immobili oggetto di stima; - successivamente alla suddetta data non risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente abbia subito interventi edilizi, trasformazioni interne né esterne, o di altro genere, né variazioni o modifiche che avrebbero richiesto licenza, concessione od autorizzazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274**
Unità immobiliare destinata ad attività commerciale o artigianale ubicato nel Comune di Terricciola (PI), località La Rosa, in via Volterrana civ. 274 con numero d'interno non ancora assegnato. Il fondo è posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale e commerciale di recente costruzione composto da 11 unità immobiliari. All'immobile si accede da via Volterrana attraverso la via vicinale Peccioli - Terricciola e il resede esclusivo. L'unità immobiliare si compone di un vano principale, un disimpegno e un bagno. È compresa, quale pertinenza esclusiva della suddetta unità immobiliare, la piena proprietà di un resede posto in adiacenza all'edificio sui lati nord.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 347, Sub. 12, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 21 maggio 2018 è stata inoltrata dal sottoscritto al Comune di Terricciola (PI) richiesta di accesso agli atti amministrativi, per la visione delle pratiche edilizie presentate per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ai fini della verifica della legittimità edilizia. - L'intero fabbricato è stato edificato in forza alla Concessione edilizia n. 1452 rilasciata in data 03/06/2003 dal comune di Terricciola per la costruzione di fabbricati adibiti ad attività commerciali (negozi) ed artigianali oltre agli edifici destinati alla residenza. Il 04/07/2003 con prot. 5793 viene data segnalazione di inizio lavori in data 03/06/2003; - in data 07/05/2004 viene trasferita la titolarità della Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori n. 1452 del 03/06/2003 dalla ditta [REDACTED] alla ditta [REDACTED] - in data 15/09/2004 viene rilasciata la Concessione edilizia n. 1454 BIS per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1452 del 03/03/2003; - in data 15/06/2007 viene concesso dal comune di Terricciola il Permesso di costruire n. 55 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio di PRGC) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle concessioni edilizie n° 1452 del 03/06/2003 e n° 1452 BIS del 15/09/2004. Di tali opere verrà inviata al Comune comunicazione di avvenuta realizzazione in 10/05/2008 con prot. n. 2271; - in data 05/06/2006 viene concessa una proroga di 2 anni del termine di ultimazione dei lavori di cui alla concessioni n. 1452 del 03/06/2003 e n. 1452 BIS (variante in corso d'opera) del 15/09/2004; - in data 28/05/2007 viene rilasciato il permesso di costruire n. 48 (variante in corso d'opera n. 1452 TER) per variazioni ai progetti depositati; - in data 03/07/2007 viene concesso il Nulla Osta di [REDACTED] per quanto concerne gli interventi idraulici e fognari relativi alle opere di urbanizzazione in progetto; - in data 23/11/2007 viene depositata la Comunicazione di fine lavori relativa alle concessioni n°1452, 1452 BIS ed al permesso di costruire n. 48; - in data 16/10/2012 viene depositata la Segnalazione certificata di inizio delle attività (SCIA) prot. n. 52 per risanamento conservativo degli immobili con rimozione di pavimentazione e rivestimenti W.C. con relativi intonaci e loro nuova esecuzione completa di impianti per i sub. 7,8 15, 12 e 16. Si precisa che in realtà nessun intervento andrà ad interessare i sub. 12; - in data 07/11/2012 viene depositata la comunicazione di fine lavori e certificato di conformità parziali relativi soltanto ai sub. 5 ed 8. - non risulta alcun certificato di abitabilità relativo agli immobili oggetto di stima; - successivamente alla suddetta data non risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente abbia subito interventi edilizi, trasformazioni interne né esterne, o di altro genere, né variazioni o modifiche che avrebbero richiesto licenza, concessione od autorizzazione.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 347, Sub. 7, Categoria C1	Superficie	136,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo non risulta agibile e si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è stato costruito dal 2003 al 2007 e si presenta con opere incomplete. L'involucro esterno del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è completo e presenta intonaci in buono stato di conservazione. Non è stato installato alcun tipo di impianto. Gli infissi esterni sono in buono stato di conservazione, gli infissi interni non sono presenti. Inoltre internamente la pavimentazione ed i rivestimenti ceramici sono mancanti, risulta intonacato soltanto il vano principale e la tinteggiatura finale di tutti i locali non è stata eseguita. Non risulta che l'immobile sia mai stato occupato.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata ad attività commerciale o artigianale ubicato nel Comune di Terricciola (PI), località La Rosa, in via Volterrana civ. 274 con numero d'interno non ancora assegnato. Il fondo è posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale e commerciale di recente costruzione composto da 11 unità immobiliari. All'immobile si accede da via Volterrana attraverso un'area comune e il resede esclusivo. L'unità immobiliare si compone di un vano principale, un ripostiglio, un disimpegno e due bagni. È compresa, quale pertinenza esclusiva della suddetta unità immobiliare, la piena proprietà di un ampio resede posto in adiacenza all'edificio sui lati nord ed est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - via Volterrana civ. 274		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 347, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	56,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo non risulta agibile e si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è stato costruito dal 2003 al 2007 e si presenta con opere incomplete. L'involucro esterno del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è completo e presenta intonaci in buono stato di conservazione. Non è stato installato alcun tipo di impianto. Gli infissi esterni sono in buono stato di conservazione, gli infissi interni non sono presenti. Inoltre internamente la pavimentazione ed i rivestimenti ceramici sono mancanti, risulta intonato soltanto il vano principale e la tinteggiatura finale di tutti i locali non è stata eseguita.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata ad attività commerciale o artigianale ubicato nel Comune di Terricciola (PI), località La Rosa, in via Volterrana civ. 274 con numero d'interno non ancora assegnato. Il fondo è posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale e commerciale di recente costruzione composto da 11 unità immobiliari. All'immobile si accede da via Volterrana attraverso la via vicinale Peccioli - Terricciola e il resede esclusivo. L'unità immobiliare si compone di un vano principale, un disimpegno e un bagno. È compresa, quale pertinenza esclusiva della suddetta unità immobiliare, la piena proprietà di un resede posto in adiacenza all'edificio sui lati nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA VOLTERRANA CIV. 274

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 19/03/2004

Reg. gen. 7111 - Reg. part. 1669

Quota: 1/1

Importo: € 1.168.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 584.000,00

Rogante [REDACTED]

Data: 05/04/2004

N° repertorio: 14621

N° raccolta: 8220

Note: Mutuo frazionato con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 19/12/2007 rep. 19585 racc. 12436 registrato a Pontedera (PI) l 07/01/2008 al n. 50 annotato a margine della suddetta iscrizione il 21/02/2008 ai numero 730 (quanto alla riduzione di somma dovuta da euro 584000 a euro 373000 e dell'ipoteca da euro 1168000 ad euro 746000) al numero 731 (quanto alla liberazione di alcuni subalterni) e al n. 732 (quanto al frazionamento in quote). In particolare a seguito del quale la particella 347 sub. 4 è rimasta gravata della quota di mutuo n. 4 di euro 84000 in linea capitale corrispondente ad una quota di ipoteca di 168000, per la particella 347 sub. 12 gravata dalla quota n.6 dell'importo di 30000 euro con ipoteca di euro 60000.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/06/2017

Reg. gen. 9267 - Reg. part. 6132

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 19/03/2004

Reg. gen. 7111 - Reg. part. 1669

Quota: 1/1

Importo: € 1.168.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 584.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 05/04/2004

N° repertorio: 14621

N° raccolta: 8220

Note: Mutuo frazionato con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 19/12/2007 rep. 19585 racc. 12436 registrato a Pontedera (PI) l'07/01/2008 al n. 50 annotato a margine della suddetta iscrizione il 21/02/2008 ai numero 730 (quanto alla riduzione di somma dovuta da euro 584000 a euro 373000 e dell'ipoteca da euro 1168000 ad euro 746000) al numero 731 (quanto alla liberazione di alcuni subalterni) e al n. 732 (quanto al frazionamento in quote). In particolare a seguito del quale la particella 347 sub. 4 è rimasta gravata della quota di mutuo n. 4 di euro 84000 in linea capitale corrispondente ad una quota di ipoteca di 168000, per la particella 347 sub. 12 gravata dalla quota n.6 dell'importo di 30000 euro con ipoteca di euro 60000.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/06/2017

Reg. gen. 9267 - Reg. part. 6132

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

