
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2019 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 10/11/2019, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147, Fax 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento P. 1°, locali ad uso magazzino P. T. e resedi pertinenziali, ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Lavoria, 107 - Lavoria

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un vecchio fabbricato ex rurale articolato su due piani fuori terra, poste nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione di Lavoria, via Lavoria nc. 107, accessibili da detta via tramite strada poderale e diritto di passo pedonale e carrabile. Il piano terra è composto da ampio magazzino corredato da angolo cottura e locale w.c., quest'ultimi realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da ripristinare nella destinazione d'uso assentita, oltre ulteriore magazzino e ripostiglio sottoscala. Il piano primo, accessibile da scale esterne esclusive su unica rampa è composto da ingresso / soggiorno con cottura, da disimpegno, w.c., ripostiglio e da due vani attualmente adibiti a camera, di cui uno con altezza di ml. 2,60 circa inferiore a quella minima di ml. 2,70 prevista dalle norme igienico sanitarie. Il tutto è corredato da due resedi esclusivi; il primo, dal quale si accede direttamente ai beni anzidetti, posto in adiacenza al fabbricato; il secondo, staccato dall'edificio, è posto in prossimità dello stesso sul lato ovest. Sono compresi inoltre tutti i diritti accessori, le accensioni, le pertinenze, le parti comuni e le servitù attive e passive nello stato di fatto in cui i beni si trovano, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su quant'altro è di natura condominiale per legge, consuetudine e destinazione dei luoghi.

I beni di cui sopra si trovano nella frazione di Lavoria, sede di numerose attività, posta nelle vicinanze della frazione di Cenaia, adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste, ecc.).

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

In data 13/07/2020 è stata inviata raccomandata A/R agli esecutati per ottenere l'accesso ai beni e dare inizio alle operazioni peritali, che si sono svolte senza alcun impedimento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento P. 1°, locali ad uso magazzino P. T. e resedi pertinenziali, ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Lavoria, 107 - Lavoria



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:

- **** 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)

Si precisa che risulta trascritto presso la conservatoria di Livorno in data 12/04/2016, Registro Generale n. 5782, Registro Particolare n. 3941, verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare ordinato dal Tribunale di Pisa il 22/12/2015 al n. 3822 a favore della **** Omissis **** e contro il **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità abitativa al piano primo, i locali al piano terra ed il resede adiacente al fabbricato, nel loro insieme confinano con proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa per più lati, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri.

Il resede staccato dall'edificio, posto in prossimità dello stesso sul lato ovest, confina con proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa per più lati, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,10 mq	81,87 mq	1,00	81,87 mq	2,86 m	1
Scale esterne	1,74 mq	8,99 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	T/1
Magazzino	50,70 mq	65,21 mq	0,45	29,34 mq	2,55 m	T
Magazzino	15,26 mq	18,99 mq	0,30	5,70 mq	2,85 m	T
Ripostiglio sottoscala	1,76 mq	2,20 mq	0,30	0,66 mq	3,01 m	T
Resede adiacente il fabbricato	120,26 mq	126,04 mq	0,10	12,60 mq	0,00 m	T
Resede staccato dall'edificio	230,00 mq	230,00 mq	0,05	11,50 mq	0,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	143,92 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	143,92 mq	

La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione delle planimetrie catastali, del titolo abilitativo e da misurazioni effettuate sul posto . Si precisa che le altezze indicate risultano essere la media di quelle rilevate .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente procedura risultano correttamente intestati agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e così per l'intera proprietà .

Il Comune di Crespina Lorenzana - sezione Crespina, proviene dalla variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/11/2014 Legge Regionale n. 69 .

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati nel Foglio 5, Particella 312 sub. 34, proviene dalla variazione del 08/03/2011, protocollo n. PI0071211 in atti dal 08/03/2001 per esatta rappresentazione grafica (n. 37043.1/2011) e dalla variazione del 11/10/2004, protocollo n. PI0164187 in atti dal 11/10/2004 per divisione-frazionamento (n. 40680.1/2004) .

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati nel Foglio 5, Particella 312 sub. 73, proviene dalla variazione del 08/03/2011, protocollo n. PI0071457 in atti dal 08/03/2011 per fusione (n. 37044.1/2011) dei subb. 28, 30 e 25 .

I beni comuni non censibili censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio 5, Particella 312 sub. 36 e sub. 37, provengono dalla variazione del 24/11/2004, protocollo n. PI0184730 in atti dal 24/11/2004, per frazionamento e fusione (n. 42112.1/2004) .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	312	34		A2	2	4,5	83 mq	453,19 €	T/1	
	5	312	73		C2	2	73	92 mq	278,99 €	T	
	5	312	36		E					T	
	5	312	37		E					T	



Corrispondenza catastale

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, non sono emerse evidenti difformità, salvo precisare quanto segue :

- nell'unità abitativa (Particella 312 sub. 34), la zona cottura in parte è delimitata da muretti ed in parte da pareti a soffitto, le altezze rilevate in alcuni locali (ripostiglio e camera posta nell'angolo a sud) non corrispondono a quelle indicate nella planimetria catastale, infine si evidenzia l'errata rappresentazione delle alzate e pedate della scala esterna ;
- nell'unità adibita a magazzino (Particella 312 sub. 73), le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni previa tamponatura e realizzazione di aperture interne, oltre alla realizzazione di w.c. e zona cottura, entrambe quest'ultime opere da ripristinare nella destinazione d'uso assentita ;
- nel resede censito dalla Particella 312 sub. 37, sono stati rilevati alcune opere realizzate senza titoli abilitativi e pertanto da rimuovere (tettoia e casetta in legno e box prefabbricato) .

Le difformità di cui sopra non pregiudicano la commerciabilità dei beni e potranno essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuove planimetrie catastali a variazione redatte con procedura DOCFA, per un costo complessivo pari ad Euro 700,00 (Euro settecento//00), comprensivo di spese tecniche e diritti catastali .

PRECISAZIONI

Sono state effettuate visure catastali storiche, estratte planimetrie catastali ed elaborati planimetrici con elenco subalterni, ispezioni ipotecarie e nota di trascrizione dell'atto di provenienza .

Patti

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere . Si evidenzia che nell'atto di provenienza ai rogiti della Dott.ssa Stefani Rossella del 25/02/2005, repertorio n. 8035, la parte venditrice riconosceva alla parte acquirente il diritto personale di passo pedonale e carrabile per collegare i beni con la strada poderale che sbocca sulla strada comunale . Inoltre la parte venditrice si riservava il diritto di passo pedonale necessario per accedere all'unità immobiliare censita nel Foglio 5, Particella 312, sub. 33, precisando che tale diritto si estinguerà quando sarà materialmente e giuridicamente possibile la realizzazione di un diverso accesso a detta unità immobiliare .

STATO CONSERVATIVO

I beni oggetto della presente procedura fanno parte di maggior fabbricato di vecchia costruzione e si presentano in esercizio funzionale per la loro destinazione d'uso, salvo precisare la necessità di eseguire opere di manutenzione a carattere ordinario e straordinario alla copertura, gronde, facciate e scala esterna .

PARTI COMUNI

I beni oggetto della presente procedura sono parte integrante di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti del fabbricato che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine .



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto della presente procedura verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati e nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato di cui fanno parte, relative alle esistenti luci e vedute .

Si precisa che nell'atto di provenienza redatto dalla Dott.ssa Stefani Rossella in data 25/02/2005, reperiario n. 8035 è indicato quanto segue :

- servitù di elettrodotto a favore di ENEL trascritta a Livorno in data 05/12/1987 al n. 8185 di particolare ;

- atto d'obbligo Notaio Boggioni del 20/11/1990, trascritto a Livorno in data 06/12/1990 al n. 8863 di particolare .

In detto atto, come in precedenza riportato, veniva riconosciuta alla parte acquirente diritto personale di passo pedonale e carrabile per collegare i beni oggetto di compravendita con la strada podereale che sbocca sulla strada comunale . Inoltre la parte venditrice si riservava il diritto di passo pedonale necessario per accedere all'unità immobiliare censita nel Foglio 5, Particella 312, sub. 33, precisando che tale diritto si estinguerà quando sarà materialmente e giuridicamente possibile la realizzazione di un diverso accesso a detta unità immobiliare .

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte integrante le unità immobiliari periziate è di vecchia costruzione, ha struttura portante in muratura mista, copertura in laterizio, canali di gronda in pvc, facciate intonacate e tinteggiate . Si precisa che sia la copertura che i canali di gronda e l'intonaco esterno necessitano di opere di manutenzione . Le scale esterne hanno parapetto in muratura e soglie in pietra, in parte danneggiate con presenza nel sottoscala di alcuni sostegni .

L'unità abitativa ha pareti divisorie in muratura, infissi esterni in alluminio e vetro, persiane in pvc e porte interne in legno tamburato . I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura, i rivestimenti sono in ceramica . Il w.c. è dotato di lavabo, vasca, w.c. e bidet . Nel soggiorno e nel ripostiglio è presente una botola per l'accesso al sottotetto . I locali interni sono pitturati in maniera tradizionale .

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con quadro posto in prossimità della porta di ingresso e contatore nel ripostiglio sottoscala .

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in ghisa e caldaia con funzionamento a gpl non utilizzata da lungo tempo, come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo . Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite stufa a legna posta nel soggiorno . L'unità non ha utenza per la fornitura di gas metano .

Il piano terra è composto da ampio magazzino dotato di zona cottura e locale w.c., entrambi realizzati senza titoli abilitativi e pertanto da ripristinare la destinazione d'uso assentita, oltre ulteriore magazzino e ripostiglio sottoscala .

Il ripostiglio sottoscala è privo di infissi, della pavimentazione e degli intonaci ed è in cattivo stato di manutenzione .

Il locale ad uso magazzino ha infisso esterno in alluminio e vetro ed internamente è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione . La rimanente porzione del piano terra, accessibile tramite porta in legno e vetro, ha pavimentazione e battiscopa in monocottura, rivestimenti in ceramica e camino con rivestimento in pietra . Le pareti sono intonacate e tinteggiate con soffitti a volta con mezzane a vista . Il locale ad uso w.c. (da ripristinare nella destinazione d'uso assentita di magazzino), è privo di pavimentazione, intonaci e porta .

Il resede antistante il fabbricato (Particella 312 sub. 36) è delimitato da recinzione di muratura di bozze, mentre l'altro resede (Particella 312 sub. 37), staccato dal fabbricato, ha accesso carrabile e recinzione con rete metallica . Su quest'ultimo resede, è presente una tettoia e casetta entrambe in



legno oltre ad un prefabbricato, il tutto posto in opera senza titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso i beni risultavano condotti dagli esecutati .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1972 al 24/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bandini	27/12/1972	74763	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	18/01/1973		1045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefani Rossella	25/02/2005	8035	317
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	02/03/2005	4473	2055
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come riportato nella relazione notarile in atti, risulta trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 12/04/2016, Registro Generale n. 5782, Registro Particolare n. 3941, verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare ordinato dal Tribunale di Pisa il 22/12/2015 al n. 3822 a favore della sig.ra **** Omissis **** e contro il sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Livorno il 02/03/2005
 Reg. gen. 4476 - Reg. part. 1181
 Quota: 1/1
 Importo: € 380.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 190.000,00
 Rogante: Stefani Rossella
 Data: 25/02/2005
 N° repertorio: 8036
 Note: L'ipoteca di cui sopra risulta a favore della Banca Toscana S.p.A. ora Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. come indicato nell'atto di precetto e di pignoramento .
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Livorno il 13/11/2007
 Reg. gen. 24772 - Reg. part. 7246
 Importo: € 19.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 9.757,79
 Rogante: Tribunale di Bologna
 Data: 01/02/2007
 N° repertorio: 1462
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
 Iscritto a Livorno il 19/11/2008
 Reg. gen. 20630 - Reg. part. 5110
 Importo: € 39.206,46
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 19.603,23
 Rogante: Equitalia Get S.p.A.



Data: 13/11/2008
N° repertorio: 110347

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 10/09/2019
Reg. gen. 14520 - Reg. part. 9894
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, l'ipoteca volontaria è esente da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani"), mentre gli oneri di cancellazione delle ipoteche legali, di quella giudiziaria e del pignoramento ammontano ad €. 294,00 per ciascuna formalità, escluso spese notarili .

Oltre a quanto sopra non risultano a carico degli esecutati ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami come indicato nella certificazione notarile in atti .

Si evidenzia infine che negli atti della procedura sono presenti domande di intervento nell'espropriazione immobiliare avanzate dalla Agenzia delle Entrate - Riscossione, quale Agente della Riscossione e precisamente ;

- per la somma di €. 1.589,72 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi nei confronti della **** Omissis ****;
- per la somma di €. 5.019,56 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi nei confronti del **** Omissis ****;
- per la somma di €. 8.694,97 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi nei confronti del **** Omissis ****;
- per la somma di €. 1.838,45 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi nei confronti del **** Omissis ****;
- per la somma di €. 12.084,01 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi nei confronti della **** Omissis ****;
- per la somma di €. 48.079,56 per tributi vari, interessi di mora, spse e compensi nei confronti del **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni da periziare fanno parte integrante di maggior fabbricato individuato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenza in area esterna alle U.T.O.E., zona agricola ordinaria "E1" (art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione), con fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 e D.M. 29/05/2008 .



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le unità immobiliari da periziare sono parte integrante di maggior fabbricato con epoca di costruzione antecedente al 1° settembre 1967.

I beni oggetto della presente procedura sono stati oggetto ad intervento per il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale senza opere previa presentazione al Comune di Crespina di Denuncia di Inizio Attività n. 95/04 in data 11/10/2004, con comunicazione di fine lavori del 15/12/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nel titolo edilizio di cui sopra, sono state riscontrate alcune difformità e precisamente :

- al piano primo nel modesto ridimensionamento di alcuni locali, nella realizzazione del vano cottura in parte con muretti ed in parte con pareti a soffitto, nella mancata indicazione della di finestra del w.c., oltre al diverso numero degli scalini della scala esterna e del tamponamento laterale della loggia di ingresso . Si evidenzia inoltre che l'altezza utile interna rilevata nel vano adibito a camera posto nell'angolo sud risulta essere di ml. 2,60 circa, mentre nell'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo è riportata un'altezza di ml. 2,75 . Tale difformità non può essere oggetto di sanatoria in quanto in contrasto con le vigenti normative igienico sanitarie che prevedono un'altezza minima di ml. 2,70 nei vani aventi tale utilizzo ;

- al piano terra nella realizzazione di ripostiglio (attualmente adibito a w.c.), tramite la formazione di pareti divisorie, oltre alla formazione di nuova porta interna ed al diverso dimensionamento e tipologia di alcune aperture esterne . Si evidenzia inoltre che la zona cottura ed il citato w.c., sono stati entrambi realizzati senza titoli abilitativi e pertanto da ripristinare la destinazione d'uso assentita ;

- il resede antistante il fabbricato (Particella 312 sub. 36) è stato delimitato con recinzione in muratura di bozze realizzata in assenza di titolo abilitativo, mentre nel resede staccato dal fabbricato Particella 312 sub. 37), è stata rilevata la presenza di una tettoia ed una casetta in legno e di un prefabbricato, il tutto posto in opera senza titoli abilitativi e pertanto da rimuovere .

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità dei beni ma sono state considerate in sede di valutazione ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanze di sanatoria per le opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo edilizio con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 6.000,00 (Euro seimila//00), tenendo in considerazione che alcune opere hanno interessato alcune parti strutturali dell'edificio . Per quanto attiene alle opere non sanabili e pertanto da rimuovere e ripristinare lo stato legittimo, il relativo costo è stimato in Euro 2.000,00 (Euro duemila//00) .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazioni che gli uffici, alle



risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normative vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione .

L'unità abitativa (Particella 312 sub. 34), è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento conformi all'epoca della loro realizzazione . Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

L'unità adibita a magazzino (Particella 312 sub. 73), non ricade nell'ambito dell'applicazione dei dispositivi di cui sopra, relativi alla certificazione energetica .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viene costituito un unico lotto in quanto i beni oggetto della presente procedura sono una unità per civile abitazione posta al piano primo (Particella 312 sub. 34) e locali accessori posti al piano terra (Particella 312 sub. 73), corredati da resedi pertinenziali (Particella 312 sub. 36 e sub. 37).

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

- **Bene N° 1** – Appartamento P. 1°, locali ad uso magazzino P. T. e resedi pertinenziali, ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Lavoria, 107 - Lavoria
Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un vecchio fabbricato ex rurale articolato su due piani fuori terra, poste nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione di Lavoria, via Lavoria nc. 107, accessibili da detta via tramite strada poderale e diritto di passo pedonale e carrabile . Il piano terra è composto da ampio magazzino corredato da angolo cottura e locale w.c., quest'ultimi realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da ripristinare nella destinazione d'uso assentita, oltre ulteriore magazzino e ripostiglio sottoscala . Il piano primo, accessibile da scale esterne esclusive su unica rampa è composto da ingresso / soggiorno con cottura, da disimpegno, w.c., ripostiglio e da due vani attualmente adibiti a camera, di cui uno con altezza di ml. 2,60 circa inferiore a quella minima di ml. 2,70 prevista dalle norme igienico sanitarie . Il tutto è corredato da due resedi esclusivi; il primo, dal quale si accede direttamente ai beni anzidetti, posto in adiacenza al fabbricato ; il secondo, staccato dall'edificio, è posto in prossimità dello stesso sul lato ovest . Sono compresi inoltre tutti i diritti accessori, le



accensioni, le pertinenze, le parti comuni e le servitù attive e passive nello stato di fatto in cui i beni si trovano, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su quant'altro è di natura condominiale per legge, consuetudine e destinazione dei luoghi . I beni di cui sopra si trovano nella frazione di Lavoria, sede di numerose attività, posta nelle vicinanze della frazione di Cenaia, adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste, ecc.) .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 312, Sub. 34, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 312, Sub. 73, Categoria C2 - Fg. 5, Part. 312, Sub. 36, Categoria E - Fg. 5, Part. 312, Sub. 37, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 129.528,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. – Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo e le caratteristiche costruttive prevalenti, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 900,00 (Euro/metroquadro novecento/00) .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento P. 1°, locali ad uso magazzino P. T. e resedi pertinenziali Crespina Lorenzana (PI) - Via Lavoria, 107 - Lavoria	143,92 mq	900,00 €/mq	€ 129.528,00	100,00%	€ 129.528,00
Valore di stima:					€ 129.528,00



Valore di stima: € 129.528,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Costo per aggiornamento catastale	700,00	€
Costo per rimozione opere non sanabili	2000,00	€

Valore finale di stima: €. 120.828,00 che si arrotonda a €. **121.000,00 (Euro centoventunomila//00)**

Il valore di stima ricavato viene decurato delle somme per la presentazione di eventuale pratica di sanatoria urbanistica e/o strutturale (€. 6.000,00), per la presentazione di nuove planimetrie catastali a variazione (€. 700,00) e per la rimozione delle opere non sanabili (€. 2.000,00), pertanto il valore di stima finale dei beni periziati risulta essere di €. 120.828,00 (€. 129.528,00 - 6.000,00 - 700,00 - 2.000,00), che si arrotonda ad €. **121.000,00 (Euro centoventunomila//00)**.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare .

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.

San Giuliano Terme, li 07/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arrighi Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ Altri allegati - Nota di trascrizione atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali + Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni



- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ Foto - Riprese esterne ed interne dei beni
- ✓ Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 95/04 del 11/10/2004 con Comunicazione di Fine Lavori del 15/12/2004
- ✓ Altri allegati - Estratto cartografico del regolamento Urbanistico
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento P. 1°, locali ad uso magazzino P. T. e resedi pertinenziali, ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Lavoria, 107 – Lavoria .

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un vecchio fabbricato ex rurale articolato su due piani fuori terra, poste nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione di Lavoria, via Lavoria nc. 107, accessibili da detta via tramite strada poderale e diritto di passo pedonale e carrabile . Il piano terra è composto da ampio magazzino corredato da angolo cottura e locale w.c., quest'ultimi realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da ripristinare nella destinazione d'uso assentita, oltre ulteriore magazzino e ripostiglio sottoscala . Il piano primo, accessibile da scale esterne esclusive su unica rampa è composto da ingresso / soggiorno con cottura, da disimpegno, w.c., ripostiglio e da due vani attualmente adibiti a camera, di cui uno con altezza di ml. 2,60 circa inferiore a quella minima di ml. 2,70 prevista dalle norme igienico sanitarie . Il tutto è corredato da due resedi esclusivi; il primo, dal quale si accede direttamente ai beni anzidetti, posto in adiacenza al fabbricato ; il secondo, staccato dall'edificio, è posto in prossimità dello stesso sul lato ovest . Sono compresi inoltre tutti i diritti accessori, le accensioni, le pertinenze, le parti comuni e le servitù attive e passive nello stato di fatto in cui i beni si trovano, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su quant'altro è di natura condominiale per legge, consuetudine e destinazione dei luoghi . I beni di cui sopra si trovano nella frazione di Lavoria, sede di numerose attività, posta nelle vicinanze della frazione di Cenaia, adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste, ecc.) .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 312, Sub. 34, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 312, Sub. 73, Categoria C2 - Fg. 5, Part. 312, Sub. 36, Categoria E - Fg. 5, Part. 312, Sub. 37, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: I beni da periziare fanno parte integrante di maggior fabbricato individuato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenza in area esterna alle U.T.O.E., zona agricola ordinaria "E1" (art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione), con fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 e D.M. 29/05/2008 .

Prezzo base d'asta: € 121.000,00 (Euro centoventunomila//00)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - Via Lavoria, 107 - Lavoria		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento P. 1°, locali ad uso magazzino P. T. e resedi pertinenziali Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 312, Sub. 34, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 312, Sub. 73, Categoria C2 - Fg. 5, Part. 312, Sub. 36, Categoria E - Fg. 5, Part. 312, Sub. 37, Categoria E	Superficie	143,92 mq
Stato conservativo:	I beni oggetto della presente procedura fanno parte di maggior fabbricato di vecchia costruzione e si presentano in esercizio funzionale per la loro destinazione d'uso, salvo precisare la necessità di eseguire opere di manutenzione a carattere ordinario e straordinario alla copertura, gronde, facciate e scala esterna .		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un vecchio fabbricato ex rurale articolato su due piani fuori terra, poste nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione di Lavoria, via Lavoria nc. 107, accessibili da detta via tramite strada poderale e diritto di passo pedonale e carrabile . Il piano terra è composto da ampio magazzino corredato da angolo cottura e locale w.c., quest'ultimi realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da ripristinare nella destinazione d'uso assentita, oltre ulteriore magazzino e ripostiglio sottoscala . Il piano primo, accessibile da scale esterne esclusive su unica rampa è composto da ingresso / soggiorno con cottura, da disimpegno, w.c., ripostiglio e da due vani attualmente adibiti a camera, di cui uno con altezza di ml. 2,60 circa inferiore a quella minima di ml. 2,70 prevista dalle norme igienico sanitarie . Il tutto è corredato da due resedi esclusivi; il primo, dal quale si accede direttamente ai beni anzidetti, posto in adiacenza al fabbricato ; il secondo, staccato dall'edificio, è posto in prossimità dello stesso sul lato ovest . Sono compresi inoltre tutti i diritti accessori, le accensioni, le pertinenze, le parti comuni e le servitù attive e passive nello stato di fatto in cui i beni si trovano, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su quant'altro è di natura condominiale per legge, consuetudine e destinazione dei luoghi . I beni di cui sopra si trovano nella frazione di Lavoria, sede di numerose attività, posta nelle vicinanze della frazione di Cenaia, adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste, ecc.) .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso i beni risultavano condotti dagli esecutati .		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 02/03/2005
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 1181
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Stefani Rossella
Data: 25/02/2005
N° repertorio: 8036
Note: L'ipoteca di cui sopra risulta a favore della Banca Toscana S.p.A. ora Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. come indicato nell'atto di precetto e di pignoramento .
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 13/11/2007
Reg. gen. 24772 - Reg. part. 7246
Importo: € 19.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.757,79
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 1462
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
Iscritto a Livorno il 19/11/2008
Reg. gen. 20630 - Reg. part. 5110
Importo: € 39.206,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.603,23
Rogante: Equitalia Get S.p.A.
Data: 13/11/2008
N° repertorio: 110347

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 10/09/2019
Reg. gen. 14520 - Reg. part. 9894
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

