

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cavallini Diana, nell'Esecuzione

Immobiliare 159/2023 del R.G.E.promossa da

**BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**

Codice fiscale: 05273160266

Partita IVA: 05273160266

Via Vittorio Alfieri n. 1 31015 - Conegliano (TV)

contro

**PISTOLESI ANDREA**

Codice fiscale: PSTNDR70B23G843E Via Del Borghetto n. 2

56034 - Casciana Terme Lari (PI)



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarietà.....	4
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.000,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Cavallini Diana, con studio in Via Alcide De Gasperi, 12 - 56022 - Castelfranco di Sotto (PI), email dianacavallini@virgilio.it, Tel. 0571 478 040 , Fax 0571 478 040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Del Borghetto n. 2 - 4., piano T-1-2(Coord. Geografiche: 43°34'22.50"N - 10°36'56.62"E)

## DESCRIZIONE

---

Il bene è una porzione di fabbricato posto all'interno del nucleo storico della frazione di Cevoli, Comune di Casciana Terme Lari, angolo tra via del Borghetto n. 2/4 e via Vittorio Emanuele II. La suddetta frazione è posta in area collinare e dista circa 3 Km dal Capoluogo Lari.

Il bene in oggetto è un'unità immobiliare che ha accesso da via del Borghetto sia dal civico 2 che dal civico 4, precisando che la via è percorribile solamente a piedi in quanto formata da gradoni; è identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n. 30, part. 606 sub. 1 graffata alla part. 609 sub. 5.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di vecchissima costruzione (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 - ALLEGATO N. 1), non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di realizzazione che probabilmente risale al XVIII - XIX secolo. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente anche in un volodel 1954.

L'edificio si sviluppa in parte a tre piani ed in parte a quattro fuori terra; è in muratura ordinaria a mattoni pieni con orizzontamenti e copertura in struttura lignea; l'unità è formata da un insieme di vani che presentano la situazione tipica dei centri storici.

Il bene in oggetto è sostanzialmente suddiviso in due zone, "fisicamente" non collegate tra loro e precisamente come segue:

- Zona (denominata "A") avente accesso dal civico n. 2 di via del Borghetto (part. 609 sub. 5), posta in angolo con via Vittorio Emanuele II, oggetto di recenti interventi di restauro in cui risiede l'esecutato (FOTO n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 - ALLEGATO N. 1). Detta zona è così composta:
  - al piano terra da ingresso, scale di accesso al piano superiore e locale ripostiglio in cui sono presenti le vecchie scale di collegamento;
  - al piano primo (rispetto a via del Borghetto e piano secondo rispetto a via Vittorio Emanuele II) da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, camera, locale ripostiglio oltre ad un secondo piccolo ripostiglio pensile e disimpegno notte dal quale si dipartono le scale in legno di accesso al piano superiore;
  - al piano secondo-sottotetto (rispetto a via del Borghetto) è presente una camera da



letto con servizio igienico.

Si precisa che alla data del sopralluogo era presente un ulteriore locale ricavato dalla sottopalcatura del locale ripostiglio al quale si accede dalla scala di collegamento tra il piano primo e piano secondo.

- Zona (denominata "B") avente accesso dal civico n. 4 (part. 606 sub. 1) di via del Borghetto (FOTO n. 8 e 9), in estremo stato di degrado. La sottoscritta premette che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno della suddetta porzione, in quanto verte in pessimo stato di conservazione ed è pericolante, come è possibile osservare dalla documentazione fotografica allegata (FOTO N. 6 e 7 - ALLEGATO N.1). La descrizione della porzione scaturisce con quanto riscontrato dall'esterno e dall'analisi della documentazione tecnica reperita presso il Comune e presso l'Agenzia del Territorio. Detta zona si sviluppa da terra a tetto ed è così composta:

- al piano terra da ingresso, scale di accesso al piano superiore e locale di sgombero oltre a ripostiglio posto sotto le scale;
- al piano primo un locale pluriuso dal quale si dipartono le scale di collegamento al piano superiore;
- al piano secondo da un locale (che ricalca quello del piano sottostante) ad uso camera e un ulteriore locale pluriuso (di dimensioni minori) posto alla sinistra dello sbarco delle scale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni peritali (ALLEGATO N. 7) alla parte eseguita con racc.

a.r. in data 22-01-2024 n. 61867888258-4 (sig. [REDACTED] [REDACTED] e al Legale del Creditore procedente a mezzo

p.e.c. del 22-01-2024

identificativo messaggio:

opec2117.20240122101905.10536.32.1.213@sicurezza postale.it

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Del Borghetto



n. 2 - 4., piano T-1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non è stato richiamato il seguente atto di provenienza relativo alla porzione di immobile identificato alla part. n. 609, sub. 5 (oggi graffata alla part. 606 sub. 1):

- Atto di Compravendita, Notaio Edda Michelangeli in Ponsacco (PI), del 05/12/1991 rep. n. 181293, racc. n. 15620, registrato a Pontedera il 13/12/1991 al n. 2337, trascritto a Livorno in data 12/12/1991, reg. gen. n. 14921 e reg. part. n. 9092 (ALLEGATO N. 8).

### TITOLARITÀ

---

di 20



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) Codice fiscale: [REDACTED] Via Del Borghetto n. 2  
56034 - Casciana Terme Lari (PI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) Regime patrimoniale di separazione

legale dei beni.

Si specifica che alla data di acquisto dei beni oggetto di esecuzione il Sig. [REDACTED] Andrea era celibe (ALLEGATON. 8).

## CONFINI

Il bene immobile, confina, nel suo insieme, a ovest con via del Borghetto; a sud con via Vittorio Emanuele; sui restanti lati con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]. Il tutto salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	perficie Netta	perficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Zona "A")	61,20 mq	76,40 mq	1	76,40 mq	0,00 m	T-1
Ripostiglio (Zona "A")	3,75 mq	5,05 mq	0,5	2,52 mq	0,00 m	T
Sottotetto (Zona "A")	27,05 mq	32,71 mq	0,80	26,17 mq	0,00 m	2
Abitazione (Zona "B")	65,30 mq	81,20 mq	1	81,20 mq	0,00 m	T-1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1999 al 15/01/2024	Dal 22/07/1999 al 12/07/2002 nuda proprietà, per la quota pari a 1/1, del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 606, Sub. 1 Categoria A4



	Pontedera (PI) il 23/02/1970 c.f.: PSTNDR70B23G843E e Usufrutto per la quota pari a 1/2 (con diritto di [redacted] [redacted] [redacted] e Usufrutto per la quota pari a 1/2 (con diritto di accrescimento), del Sig. [redacted] [redacted]. Dal 12/07/2002 al 03/01/2005 nuda proprietà, per la quota pari a 1/2, proprietà, per la quota [redacted] [redacted] E e Usufrutto per la [redacted] [redacted] Dal 03/01/2005 alla data di visura del 15/01/2024 proprietà, per la quota pari a 1/1, del Sig. [redacted] a [redacted] [redacted]	Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 158 mq Rendita € 581,01 Piano T-1-2 Graffato Part. 609 Sub. 5
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Si precisa che in data del 22/07/1999 il bene oggetto di procedura è stato originato dalla fusione di due unità immobiliari catastalmente distinte (ALLEGATO N. 2). Dette unità sono state acquistate con due Compravendite avvenute in date diverse (1991 e 1999).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	606	1		A4	3	7,5 vani	158 mq	581,01 €	T-1-2	part. 609, sub. 5

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, presente in banca dati (presentata in data 22/07/1999) non corrisponde allo stato deiluoghi in quanto alla data del sopralluogo è stato rilevato quanto segue:

- la presenza di un locale ricavato dalla soppalcatura del locale ripostiglio;
- la realizzazione di un servizio igienico in luogo del ripostiglio posto al piano secondo e di dimensioni diverse;



- le scale di collegamento interne risultano diverse per il numero di gradini;
  - l'assenza dell'apertura di collegamento (al primo piano) tra le due zone, che quindi risultano ad oggi non collegate "fisicamente";
- la presenza di vecchie scale di collegamento in muratura (oggi tamponate con solaio) poste nell'attuale

ripostiglio del piano terra;

- la presenza di lievi difformità consistenti in un diverso posizionamento delle aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

## STATO CONSERVATIVO

---

La sottoscritta premette che alla data del sopralluogo lo stato conservativo delle due zone risultava diverso e precisamente:

- la zona (denominata "A") in cui risiede l'esecutato si presenta internamente in normale stato conservativo mentre esternamente le facciate vertono in cattivo stato di manutenzione con ampie porzioni in cui è presente il distacco dell'intonaco con sfogliamento della pittura e presenza di muffa ecc. (FOTO N. 1, 2, 3, 4 e 5);
- la zona (denominata "B"), disabitata, verte in condizioni di estremo degrado e pericolante, quindi non è stato possibile accedere all'interno del bene (FOTO N. 6 e 7).

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che fanno parte della proprietà del bene, tutte le quote proporzionali sulle parti e servizi che, per Legge, consuetudine e destinazione sono da ritenersi a comune e condominio tra proprietari di diverse unità immobiliari che compongono uno stesso edificio ed in particolare le facciate e la copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene oggetto di esecuzione non è gravato da usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 29/02/2024 "si comunica che agli atti di questo Settore risultano due pratiche di archiviazione espletate dal Commissariato per gli Usi Civici con sede in Roma, una del 1943 con la quale è stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio del Comune di Casciana Terme e una del 1964 la quale è stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio del Comune di Lari. Dopo tali archiviazioni non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio dell'attuale Comune Casciana Terme Lari l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche." (ALLEGATO N. 11).

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli. Dalle note di trascrizione il bene non risulta gravato da servitù.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- FONDAZIONI: A sacco;
  - STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria in laterizi pieni;
  
  - MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti in laterizi pieni intonacate;
  - SOLAI: Solai con struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da piastrelle in cotto;
  - DIVISORI INTERNI: Murature costituite da pareti in laterizi pieni intonacate;
    - COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): A capanna con struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da piastrelle in cotto; manto in coppi ed embrici;
    - PROSPETTI: Murature intonacate. L'unità presenta caratteristiche di finitura diverse e precisamente: ZONA (Denominata "A")
    - PARETI INTERNE: Murature costituite da pareti in laterizi pieni intonacate; tramezzature in laterizi forati intonacate;
    - INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Infissi esterni in legno con vetro scempio, persiane in legno; infissi interni in legno del tipo tamburato;
  - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimenti e rivestimenti in ceramica; davanzali in pietra;
    - SCALE: Scale tra il piano terra ed il primo in muratura con rivestimento in ceramica; scale tra il piano primo e secondo in muratura rivestite in legno;
    - IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento): Impianto termico autonomo (riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria), con caldaia alimentata a metano e terminali costituiti da radiatori in alluminio. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto idrico approvvigionato da acquedotto. Presenza di un caminetto nel soggiorno- pranzo.
  - TERRENO ESCLUSIVO: Assente;
  - POSTO AUTO: Assente.
- ZONA (Denominata "B"), per quanto è stato possibile osservare:
- PARETI INTERNE: Murature costituite da pareti in laterizi pieni intonacate;
  - INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Assenti;
  - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Grezzo o in cotto;
  - SCALE: Grezze o in cotto;
  - IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento): Assenti;
  - TERRENO ESCLUSIVO: Assente;
  - POSTO AUTO: Assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED]



Inoltre da interrogazione fatta in data 13/02/2024 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa (ALLEGATO N. 10).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991 al 13/02/2024	Nuda Proprietà, per la quota pari a 1/1, del Sig. ██████████	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

██████████ ██████████ ██████████ e Usufrutto per la quota pari a 1/2 (con diritto di accrescimento), della Sig.ra ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e Usufrutto per la quota pari a 1/2 (condiritto di accrescimento), del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Notoaio Edda Michelangeli	05/12/1991	181293	15620
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di LIVORNO	12/12/1991	14921	9092
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di PONTEDERA	13/12/1991	2337		



Dal 26/03/1999 al 13/02/2024	Nuda Proprietà, per la quota pari a 1/1, del Sig. ██████████	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edda Michelangeli	26/03/1999	221150	20915
	e Usufrutto per la quota pari a 1/2 (con diritto di accrescimento), della Sig.ra ██████████	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di LIVORNO	02/04/1999	5189	2966
	e Usufrutto per la quota pari a 1/2 (condiritto di accrescimento), del Sig. ██████████ ██████████ nata a Volterra (PI) il 17/04/1931 c.f.: ██████████	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di PONTEDERA	13/04/1999	757	IV
	██████████ Codice Fiscale/P.IVA: ██████████				

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. La sottoscritta

precisa che:

- l'oggetto della Compravendita del 05/12/1991 era l'unità immobiliare identificata al C.F. nel Foglio di mappa n. 30, particella 609, subalterno 5;
- l'oggetto della Compravendita del 26/03/1999 era l'unità immobiliare identificata al C.F. nel Foglio di mappa n. 30, particella 606, subalterno 1;
- il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà dei suddetti beni si è verificato:
  - ° in data 12/07/2002 (morte del padre Sig. ██████████) per la quota pari ad 1/2;
  - ° in data 03/01/2005 (morte della madre Sig.ra ██████████) per la quota pari ad 1/2.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 13/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LIVORNO il 04/02/2008  
Reg. gen. 1919 - Reg. part. 438 Quota: 1/1  
Importo: € 36.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A. Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura Capitale: € 18.000,00  
Percentuale interessi: 7,382 % Rogante: Notaio Angelo D'Errico Data: 29/01/2008  
N° repertorio: 36569  
N° raccolta: 8407
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LIVORNO il 30/10/2019 Reg. gen. 17434 - Reg. part. 3231 Importo: € 154.937,07  
Formalità a carico della procedura Capitale: € 77.468,53  
Interessi: € 77.468,53 Percentuale interessi: 6,075 %  
Rogante: Notaio Edda Michelangeli Data: 10/11/1999  
N° repertorio: 224330  
Note: LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IL 13/11/1999 AI N.R.I 19789/4851.SI PRECISA CHE L'ATTUALE PROPRETA' DEI BENI E' DEL SIG. [REDACTED] PER RIUNIONE DELL'USUFRUTTO IN MORTE DI [REDACTED] AVVENUTA IL 12/07/2002 E DI [REDACTED] AVVENUTA IL 3/01/2005. IL MUTUO E' STATO RINEGOZIATO PER CONSOLIDAMENTO E PROLUNGAMENTO DEL TERMINE DI AMMORTAMENTO CON ATTO NOT. D'ERRICO IN DATA 29/01/2008 REP. 36570/8409 ANNOTATO IN DATA 6/05/2008 AI N.R.I 7868/1402.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LIVORNO il 10/10/2023 Reg. gen. 17102 - Reg. part. 12104 Quota: 1/1  
A favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L. Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene oggetto di procedura ricade urbanisticamente in:

- Zona A: Aree storicizzate ed inserito nell'elenco del patrimonio edilizio di



valore storico, architettonico ed ambientale (Regolamento Urbanistico);

- Zona A1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico ed inserito nell'elenco Edifici storicizzati (Piano Operativo adottato).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è di vecchissima costruzione, edificato precedentemente il 01/09/1967; presso gli archivi comunali non è stata trovata il titolo relativo alla costruzione originaria.

Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

L'unità è stata successivamente interessata dalla seguente pratica edilizia (ALLEGATO N. 9):

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 84/1999 del 19/06/1999 prot. n. 10697 per accorpamento di n. 2 unità immobiliari esistenti ad uso residenziale per originare un'unica unità con la realizzazione di opere interne.

All'interno di detta pratica edilizia non è stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori.

La sottoscritta fa presente che alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno di parte dell'unità immobiliare e precisamente della zona denominata "B" in quanto risultava pericolante; di conseguenza non è stata in grado verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla pratica sopra riportata.

Nella Zona denominata "A", rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla sopra richiamata D.I.A., si è rilevato quanto segue:

- la presenza di un ulteriore locale ricavato dalla sopralcatura del locale ripostiglio, al quale si accede dalla scala di collegamento tra il piano primo e piano secondo;
  - la realizzazione di un servizio igienico in luogo del ripostiglio posto al piano secondo e di dimensioni diverseda quanto previsto nella pratica;
  - le scale di collegamento tra il piano terra (ingresso) e il piano primo e di collegamento tra il piano primo ed il secondo (sottotetto) risultano diverse per il numero di gradini;
- la presenza di un'ulteriore rampa di scale in legno che consente l'accesso al locale soppalco realizzato senza titolo;
- l'assenza dell'apertura di collegamento (al primo piano) tra le due zone, che quindi risultano ad oggi non collegate "fisicamente";
  - la presenza di vecchie scale di collegamento in muratura (oggi tamponate con solaio) poste nell'attuale ripostiglio del piano terra;
  - la presenza di lievi difformità consistenti in un diverso posizionamento delle



aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

Le difformità interessanti l'unità immobiliare dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nella pratica edilizia rintracciata in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

Per l'unità immobiliari in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica non è stata rintracciata.

---

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che fanno parte della proprietà del bene, tutte le quote proporzionali sulle parti e servizi che, per Legge, consuetudine e destinazione sono da ritenersi a comune e condominio tra proprietari di diverse unità immobiliari che compongono uno stesso edificio ed in particolare le facciate e la copertura.

---

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il C.T.U. ha formato un LOTTO UNICO tenendo in considerazione che i beni che compongono la proprietà sono sia urbanisticamente che catastalmente un'unica unità immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Del Borghetto n. 2 - 4., piano T-1-2 Il bene è una porzione di fabbricato posto all'interno del nucleo storico della frazione di Cevoli, Comune di Casciana Terme Lari, angolo tra via del Borghetto n. 2/4 e via Vittorio Emanuele II. La suddetta

frazione è posta in area collinare e dista circa 3 Km dal Capoluogo Lari. Il bene in oggetto è un'unità immobiliare che ha accesso da via del Borghetto sia dal civico 2 che dal civico 4, precisando che la via è percorribile solamente a piedi in quanto formata da gradoni; è identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n. 30, part. 606 sub.



1 graffata alla part. 609 sub. 5. Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di vecchissima costruzione (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 - ALLEGATO N. 1), non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di realizzazione che probabilmente risale al XVIII – XIX secolo. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente anche in un volo del 1954. L'edificio si sviluppa in parte a tre piani ed in parte a quattro fuori terra; è in muratura ordinaria a mattoni pieni con orizzontamenti e copertura in struttura lignea; l'unità è formata da un insieme di vani che presentano la situazione tipica dei centri storici. Il bene in oggetto è sostanzialmente suddiviso in due zone, "fisicamente" non collegate tra loro e precisamente come segue: - Zona (denominata "A") avente accesso dal civico n. 2 di via del Borghetto (part. 609 sub. 5), posta in angolo con via Vittorio Emanuele II, oggetto di recenti interventi di restauro in cui risiede l'esecutato (FOTO n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 - ALLEGATO N. 1). Detta zona è così composta: - al piano terra da ingresso, scale di accesso al piano superiore e locale ripostiglio in cui sono presenti le vecchie scale di collegamento;

- al piano primo (rispetto a via del Borghetto e piano secondo rispetto a via Vittorio Emanuele II) dalocale soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, camera, locale ripostiglio oltre ad un secondo piccolo ripostiglio pensile e disimpegno notte dal quale si dipartono

le scale in legno di accesso al piano superiore; - al piano secondo-sottotetto (rispetto a via del Borghetto) è presente una camera da letto con servizio

igienico. Si precisa che alla data del sopralluogo era presente un ulteriore locale ricavato dalla soppalcatura del locale ripostiglio al quale si accede dalla scala di collegamento tra il piano primo e piano secondo. - Zona (denominata "B") avente accesso dal civico n. 4 (part. 606 sub. 1) di via del Borghetto (FOTO n. 8 e 9), in estremo stato di degrado. La sottoscritta premette che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno della suddetta porzione, in quanto verte in pessimo stato di conservazione ed è pericolante, come è possibile osservare dalla documentazione fotografica allegata (FOTO N. 6 e 7 - ALLEGATO N.1). La descrizione della porzione scaturisce con quanto riscontrato dall'esterno e dall'analisi della documentazione tecnica reperita presso il Comune e presso l'Agenzia del Territorio. Detta zona si sviluppa da terra a tetto ed è così composta: - al piano terra da ingresso, scale di accesso al piano superiore e locale di sgombero oltre a ripostiglio posto sotto le scale; - al piano primo un locale pluriuso dal quale si dipartono le scale di collegamento al piano superiore; - al piano secondo da un locale (che ricalca quello del piano sottostante) ad uso camera e un ulteriore locale pluriuso (di dimensioni minori) posto alla sinistra dello sbarco delle scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 606, Sub. 1, Categoria A4, Graffato part. 609, sub. 5L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.500,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili aventi caratteristiche costruttive simili a quello in oggetto.

Il parametro adottato per il bene in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq.



L'immobile consiste in un'unità immobiliare avente destinazione di civile abitazione con la seguente superficie commerciale totale uguale a 186 mq circa, così ripartiti in funzione dello stato conservativo:

- ZONA (Denominata "A") di circa 105 mq;
- ZONA (Denominata "B") di circa 81 mq.

La sottoscritta per la determinazione del valore ha preso visione dei seguenti dati:

- il borsino immobiliare (anno 2023) della provincia di Pisa, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, per la zona in esame riporta che i prezzi per "appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona" oscillano da circa 748,00 €/mq a 1.038,00 €/mq;
- la banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) relativi all'anno 2023 (primo semestre) nella fascia Boschi di Lari, Cevoli, Casciana Alta, La Capannina, ecc. di Casciana Terme Lari riporta che i prezzi di abitazioni in normale stato di conservazione oscillano da circa 810,00 €/mq a 1.100,00 €/mq;
- gli annuncio di vendita di immobili simili posti nelle zone limitrofe al bene oggetto di stima riportano le seguenti offerte:
  - 85.000,00 € per una superficie di circa 120 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 708,00 €/mq;
  - 47.000,00 € per una superficie di circa 115 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 409,00 €/mq;
  - 48.000,00 € per una superficie di circa 120 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 429,00 €/mq;
  - 35.000,00 € per una superficie di circa 60 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 583,00 €/mq;
  - 15.000,00 € per una superficie di circa 60 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 250,00 €/mq.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno assumere il valore pari a 600,00 €/mq dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche del bene oggetto di stima:

- caratteristiche estrinseche:
  - la fascia urbana di ubicazione del fabbricato;
  - la distanza dal capoluogo comunale;
- caratteristiche intrinseche:
  - la tipologia dell'edificio;
  - l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
  - lo stato conservativo attuale (diverso a seconda delle porzioni dell'unità);
  - l'assenza di un posto auto;
  - l'assenza di spazio esterno;
  - la non possibilità di raggiungere il bene con un mezzo in quanto via del Borghetto è a gradoni.

Per quanto riguarda la ZONA (Denominata "B"), è stato applicato un coefficiente





correttivo pari a 0,50 al suddetto valore per considerare lo stato di conservazione, che verte in stato di estremo degrado; pertanto il valore unitario di detta ZONA è pari a 300,00 €/mq (600 x 0,50).

Il valore del bene è quindi uguale a:

ZONA (Denominata "A") 63.000,00 € (105 mq x 600,00 €/mq); ZONA (Denominata "B") 24.300,00 € (81 mq x 300,00 €/mq); per un totale di 87.300,00 €

Al valore sopra determinato occorre apportare le seguenti detrazioni

-sanatoria edilizia quantificabile a corpo in circa 4.000,00 € comprensive delle somme da versare al Comune e delle spese tecniche;

-aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA quantificabile a corpo in circa 800,00 €;

-rimessa in pristino per la realizzazione del solaio/soppalco realizzato con intervento privo di titolo edilizio quantificabile a corpo in circa 5.000,00 €;

per un valore totale di 9.800,00 €.

Il valore del bene pertanto risulta pari a 77.500,00 € (87.300,00 € - 9.800,00 €).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota invendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Casciana Terme Lari (PI) - Via Del	186,29 mq	417,00 €/mq	€ 77.682,93	100,00%	€ 77.500,00
Borghetto n. 2 - 4., piano T-1-2					
Valore di stima:					€ 77.500,00

Valore di stima: € 77.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 66.000,00**

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

Castelfranco di Sotto, li 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cavallini Diana

