
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paffi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2015 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°61, piano T, 1, 2	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	11



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1.....	19
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20



Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Precisazioni	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2015 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 104.555,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 178.545,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°61, piano T, 1, 2	36



INCARICO

All'udienza del 16/09/2016, il sottoscritto Arch. Paffi Gabriele, con studio in Lungarno Galilei, 8 - 56100 - Pisa (PI), email gabriele.paffi@awn.it, PEC gabriele.paffi@archiworldpec.it, Tel. 050 5200693, Fax 050 5200693, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°61, piano T, 1, 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Garage accessibile da resede esclusivo attestato su via Montegrappa. Dallo stesso garage, dotato di piccolo servizio igienico e dove risulta installata una cucina in muratura completa di accessori, si accede, tramite una scala in muratura, all'unità immobiliare sovrastante (sub. 9).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/10/2019.

Custode delle chiavi: IVG PISA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Abitazione accessibile da altra unità immobiliare e ad essa funzionalmente connessa da scala interna in muratura. Si sviluppa attraverso la ridetta scala, al piano terra, con un unico vano adibito a soggiorno ed, al piano primo, con una camera ed un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/10/2019.

Custode delle chiavi: IVG PISA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°61, PIANO T, 1, 2

Abitazione accessibile da resede esclusivo attestato su via Montegrappa, sviluppata su tre piani da terra a tetto.

Al piano terra il disimpegno d'ingresso permette di accedere al locale cucina pranzo ed al bagno di servizio.

Al piano primo, un corridoio centrale disimpegna un secondo bagno e le due camere, una delle quali permette attraverso una scala in muratura l'accesso a locali non abitabili sottotetto.

Proprio detta camera risulta aver perso le caratteristiche di abitabilità divenendo, di fatto, un locale di sgombero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/10/2019.

Custode delle chiavi: IVG PISA

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

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

-

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

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

-

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

L'unità oggetto di esecuzione (sub. 8) confina a nord con Via Montegrappa, ad est con ulteriore proprietà esecutata (sub. 10) ed a sud con proprietà

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

L'unità oggetto di esecuzione (sub. 9) sovrasta e confina ad est con ulteriori proprietà esegutate (rispettivamente sub. 8 e sub. 10), a sud confina con proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	23,20 mq	32,80 mq	1,00	32,80 mq	2,20 m	S1
Resede esclusivo	31,50 mq	32,30 mq	0,20	5,81 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				38,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	38,61 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,50 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	21,55 mq	31,50 mq	1,00	31,50 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				61,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2002 al 07/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 95,34 Piano T
Dal 07/10/2002 al 21/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 95,34 Piano T
Dal 21/03/2005 al 13/11/2014		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 95,34 Piano T
Dal 13/11/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 95,34 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 8



		Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Superficie catastale 35 mq Rendita € 95,34 Piano T
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2002 al 07/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 839,24 Piano T, 1
Dal 07/10/2002 al 21/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 839,24 Piano T, 1
Dal 21/03/2005 al 13/11/2014		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 213,04 Piano T, 1
Dal 13/11/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 213,04 Piano T, 1
Dal 09/11/2015 al 28/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 213,04 Piano T, 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	441	8		C6	1	26	35 mq	95,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si rileva una difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle banche dati catastali e nell'atto di pignoramento: il numero civico attribuito dal Comune di Crespina-Lorenzana risulta essere il n°63 mentre nella documentazione catastale e nel verbale di pignoramento risulta, invece, il n°29.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	441	9		A2	1	2,5	58 mq	213,04 €	T, 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia, al piano terra, la mancanza del ripostiglio e, al piano primo la mancanza della cabina armadi.

La planimetria catastale, per tali difformità, non risulta aggiornabile in quanto le modifiche necessarie andrebbero in contrasto con le comuni norme igienico-sanitarie.

Le difformità rilevate debbono essere eliminate ripristinando lo stato dei luoghi riportato sull'ultima autorizzazione edilizio-urbanistica.

Anche per questa unità si rileva la difformità evidenziata tra quanto riportato nelle banche dati catastali e nell'atto di pignoramento relativamente al numero civico: nella realtà, detto numero, risulta essere il n°63, nella documentazione catastale e nel verbale di pignoramento risulta, invece, il n°29.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 8) risulta collegata, attraverso una scala interna in muratura, ad un'altra unità sovrastante (sub. 9) costituendo, assieme ad essa, un'abitazione terratetto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

E' da segnalare che l'unità immobiliare in oggetto (sub. 9) risulta collegata, attraverso una scala interna in muratura, ad un'altra sottostante (sub. 8) costituendo, con essa, un'abitazione terratetto. Inoltre, la stessa unità, risulta anche collegata, di fatto, ad un'ulteriore unità immobiliare (sub. 10) attraverso un'apertura illegittima dal punto di vista edilizio-urbanistico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Esternamente, ed internamente, lo stato conservativo dell'unità oggetto di esecuzione risulta discreto: si evidenziano solamente alcune problematiche legate a circoscritte tracce di umidità di risalita sulle murature.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Esternamente, ed internamente, lo stato conservativo dell'unità oggetto di esecuzione risulta discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Non si evidenziano parti comuni con altri immobili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Non si evidenziano parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1



Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Esposizione: nord ed ovest
Altezza interna utile: altezza media cm 220;
Strutture verticali: muratura
Solai: con travi e travicelli in legno con mezzane di cotto
Copertura: a falda con struttura portante in legno
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in buono stato di manutenzione
Pavimentazione interna: in cotto in buone condizioni manutentive
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno del tipo a portellone ed porte in legno e vetro trasparente. Porta interne del piccolo locale igienico in legno massello e ferramenta in ottone.
Volte: nessuna
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico misto in parte sottotraccia in parte esterno a cordicella con Q.E. con salvavita e interruttore magneto-termico; impianto termico con caldaia a gas metano del tipo tradizionale posizionata all'esterno e radiatori in alluminio; impianto idro-sanitario acqua calda-fredda dalla stessa caldaia. No condizionamento. No allarme
Terreno esclusivo: resede esclusivo pavimentato
Posto auto:
Soffitta, cantina o simili: nessuna
Dotazioni condominiali: nessuna

Importante: non è stato possibile sapere se la caldaia fosse funzionante.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Esposizione: nord ed ovest
Altezza interna utile: altezza media cm 270;
Strutture verticali: muratura
Solai: con travi e travicelli in legno con mezzane di cotto
Copertura: a falda con struttura portante in legno
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in buono stato di manutenzione
Pavimentazione interna: in cotto in buone condizioni manutentive
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e schermature in vetro trasparente dotate di oscuranti esterni del tipo a persiana. Porte interne in legno massello e ferramenta in ottone.
Volte: nessuna
Scale: in muratura



Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico misto in parte sottotraccia in parte esterno a cordicella con Q.E. con salvavita e interruttore magneto-termico; impianto termico con caldaia a gas metano del tipo tradizionale posizionata all'esterno e radiatori in alluminio; impianto idro-sanitario acqua calda-fredda dalla stessa caldaia. No condizionamento. No allarme

Terreno esclusivo: resede esclusivo pavimentato

Posto auto: si

Soffitta, cantina o simili: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Importante: non è stato possibile sapere se la caldaia fosse funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Si segnala la presenza di una grande quantità di arredi in tutta l'unità immobiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

L'immobile risulta libero

Si segnala la presenza di una grande quantità di arredi in tutta l'abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2000 al 07/10/2002	a	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	08/07/2002	2	991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	15/01/2003	613	435		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2002		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Roberta Cocchini	07/10/2002	58185	3270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	18/10/2002	17352	10406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Livorno	17/10/2002	246 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

E' da segnalare che l'Accettazione tacita di eredità è avvenuta in data 30/10/2002, posteriormente alla compravendita da parte della società esecutata, e registrata ai nn°18043/10793.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2000 al 07/10/2002	ce	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	08/07/2002	2	991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/01/2003	613	435
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Dal 07/10/2002	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott.ssa Roberta Cocchini	07/10/2002	58185	3270
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Livorno	18/10/2002	17352	10406
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Livorno	17/10/2002	246 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

E' da segnalare che l'Accettazione tacita di eredità è avvenuta in data 30/10/2002, posteriormente alla compravendita da parte della società esecutata, e registrata ai nn°18043/10793.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 18/10/2002
Reg. gen. 1753 - Reg. part. 4207
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00



Rogante: Dott.ssa Roberta Cocchini

Data: 07/10/2002

N° repertorio: 58186

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 29/09/2010

Reg. gen. 17443 - Reg. part. 4095

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 16/09/2010

N° repertorio: 710

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 06/10/2015

Reg. gen. 12223 - Reg. part. 8708

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Livorno il 14/06/2005

Reg. gen. 12627 - Reg. part. 2822

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 18/10/2002

Reg. gen. 1753 - Reg. part. 4207

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di



Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Dott.ssa Roberta Cocchini
Data: 07/10/2002
N° repertorio: 58186

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 29/09/2010
Reg. gen. 17443 - Reg. part. 4095
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 16/09/2010
N° repertorio: 710

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 06/10/2015
Reg. gen. 12223 - Reg. part. 8708
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Livorno il 14/06/2005
Reg. gen. 12627 - Reg. part. 2822
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina-Lorenzana, il più ampio fabbricato nel quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, risulta all'interno dell'UTOE n°15 "Crespina" e facente parte del "Sistema Territoriale di Collina" ed in particolare dell'"Ambito dell'edificato storico" (Art.70 NTA Regolamento Urbanistico Crespina-Lorenzana) come "Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al Borgo storico A2".



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina-Lorenzana, il più ampio fabbricato nel quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, risulta all'interno dell'UTOE n°15 "Crespina" e facente parte del "Sistema Territoriale di Collina" ed in particolare dell'"Ambito dell'edificato storico" (Art.70 NTA Regolamento Urbanistico Crespina-Lorenzana) come "Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al Borgo storico A2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esecuzione risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967 ed essere stato soggetto a ristrutturazione edilizia in forza della DIA n°47/04 del 25/05/2004 prot. 4791.

Per la citata DIA risulta presentata la Comunicazione di Fine Lavori dell'11/07/2005 prot. 6928, con contestuale Variante Finale

Successivamente risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità dell'11/07/2005 prot. 6929.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste parziale corrispondenza edilizio-urbanistica tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

E' da segnalare la necessità di smantellare la cucina in muratura presente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esecuzione risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967 ed essere stato soggetto a ristrutturazione edilizia in forza della DIA n°47/04 del 25/05/2004 prot. 4791.



Per la citata DIA risulta presentata la Comunicazione di Fine Lavori dell'11/07/2005 prot. 6928, con contestuale Variante Finale
Successivamente risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità dell'11/07/2005 prot. 6929.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza edilizio-urbanistica tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il sopralluogo ha evidenziato la mancanza di una cucina e del ripostiglio al piano terra e della cabina armadi al piano primo.

Proprio le mancanze di ripostiglio e cabina armadi influiscono negativamente con le verifiche dei rapporti aero-illuminanti per i vani interessati. Si rende quindi necessario ripristinare i luoghi come da progetto autorizzato.

Si segnala inoltre la presenza di un illegittimo vano porta aperto su un'altra unità immobiliare confinante (sub. 10).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA MONTEGRAPPA, N°63, PIANO T, 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°61, 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.

TITOLARITÀ

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

•

CONFINI

L'unità oggetto confina a nord con Via Montegrappa, ad ovest con ulteriore proprietà eseguita (sub. 9) ed a sud con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,40 mq	45,50 mq	1,00	45,50 mq	2,70 m	T
Abitazione	38,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,70 m	1
Resede	43,00 mq	43,00 mq	0,20	8,60 mq	0,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	27,00 mq	41,00 mq	0,33	13,53 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	32,00 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2002 al 07/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 839,24 Piano T, 1
Dal 07/10/2002 al 21/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 839,24 Piano T, 1
Dal 21/03/2005 al 13/11/2014		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano T, 1, 2
Dal 13/11/2014 al 23/07/2015		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano T, 1, 2
Dal 23/07/2015 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano T, 1, 2 Graffato 486
Dal 09/11/2015 al 28/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 441, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 503,55 Piano T, 1, 2 Graffato 486

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	441	10		A2	2	5	104 mq	503,55 €	T, 1, 2	486	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia, al piano primo, la presenza di un soppalco nella camera piccola.

La planimetria catastale, per tale difformità, non risulta aggiornabile in quanto le modifiche necessarie andrebbero in contrasto con le comuni norme igienico-sanitarie e di regolamenti comunali.

La difformità rilevata deve essere eliminata ripristinando lo stato dei luoghi riportato sull'ultima autorizzazione edilizio-urbanistica.

Anche per questa unità si rileva la difformità evidenziata tra quanto riportato nelle banche dati catastali e nell'atto di pignoramento relativamente al numero civico: nella realtà, detto numero, risulta essere il n°63, nella documentazione catastale e nel verbale di pignoramento risulta, invece, il n°29.

PRECISAZIONI

E' da segnalare che l'unità immobiliare in oggetto (sub. 10) risulta collegata, di fatto, ad un'unità immobiliare confinante (sub. 9) attraverso un'apertura illegittima dal punto di vista edilizio-urbanistico.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente, ed internamente, lo stato conservativo dell'unità oggetto di esecuzione risulta discreto.

PARTI COMUNI

Non si evidenziano parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord ed est

Altezza interna utile: altezza media cm 270;

Strutture verticali: muratura

Solai: con travi e travicelli in legno con mezzane di cotto

Copertura: a falda con struttura portante in legno

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in buono stato di manutenzione

Pavimentazione interna: in cotto in buone condizioni manutentive



Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e schermature in vetro trasparente dotate di oscuranti esterni del tipo a persiana. Porte interne in legno massello e ferramenta in ottone.

Volte: nessuna

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico misto in parte sottotraccia in parte esterno a cordicella con Q.E. con salvavita e interruttore magneto-termico; impianto termico con caldaia a gas metano del tipo tradizionale posizionata i ripostiglio esterno e radiatori in alluminio; impianto idro-sanitario acqua calda-fredda dalla stessa caldaia. No condizionamento. Allarme non funzionante

Terreno esclusivo: resede esclusivo pavimentato

Posto auto: si

Soffitta, cantina o simili: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Importante: non è stato possibile sapere se la caldaia fosse funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si segnala la presenza di una grande quantità di arredi in tutta l'abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2000 al 07/10/2002	ice	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	08/07/2002	2	991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/01/2003	613	435
Dal 07/10/2002	e	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott.ssa Roberta Cocchini	07/10/2002	58185	3270		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	18/10/2002	17352	10406
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Livorno	17/10/2002	246 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

E' da segnalare che l'Accettazione tacita di eredità è avvenuta in data 30/10/2002, posteriormente alla compravendita da parte della società esecutata, e registrata ai nn°18043/10793.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 18/10/2002
Reg. gen. 1753 - Reg. part. 4207
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Dott.ssa Roberta Cocchini
Data: 07/10/2002
N° repertorio: 58186
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 29/09/2010
Reg. gen. 17443 - Reg. part. 4095
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 16/09/2010
N° repertorio: 710

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 06/10/2015
Reg. gen. 12223 - Reg. part. 8708
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Livorno il 14/06/2005
Reg. gen. 12627 - Reg. part. 2822
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina-Lorenzana, il più ampio fabbricato nel quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, risulta all'interno dell'UTOE n°15 "Crespina" e facente parte del "Sistema Territoriale di Collina" ed in particolare dell'"Ambito dell'edificato storico" (Art.70 NTA Regolamento Urbanistico Crespina-Lorenzana) come "Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al Borgo storico A2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 di cui fa parte l'unità immobiliare in esecuzione risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967 ed essere stato soggetto a ristrutturazione edilizia in forza della DIA n°47/04 del 25/05/2004 prot. 4791.

Per la citata DIA risulta presentata la Comunicazione di Fine Lavori dell'11/07/2005 prot. 6928, con contestuale Variante Finale
Successivamente risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità dell'11/07/2005 prot. 6929.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Al piano primo la camera più piccola risulta aver perso le caratteristiche di abitabilità divenendo un locale di sgombero: infatti, nella stanza, è stato illegittimamente realizzato un soppalco con altezze del vano principale di m. 2,35 e superfici soppalcate oltre i limiti imposti.

Tale soppalco non risulta, quindi, sanabile con pratiche edilizie ma necessita di smontaggio per ripristino dei luoghi come da progetto autorizzato.

Si segnala inoltre la presenza di un illegittimo vano porta aperto su un'altra unità immobiliare confinante (sub. 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per una più semplice vendibilità si è preferito dividere in lotti i beni oggetto di esecuzione. La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1
Garage accessibile da resede esclusivo attestato su via Montegrappa. Dallo stesso garage, dotato di piccolo servizio igienico e dove risulta installata una cucina in muratura completa di



accessori, si accede, tramite una scala in muratura, all'unità immobiliare sovrastante (sub. 9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 441, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.305,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica del bene in esecuzione occorre ripristinare lo stato dei luoghi, smantellando la cucina esistente.

Si ipotizza, a tal proposito, una spesa totale, compresa di spese tecniche, pari ad € 3.000,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1

Abitazione accessibile da altra unità immobiliare e ad essa funzionalmente connessa da scala interna in muratura. Si sviluppa attraverso la ridetta scala, al piano terra, con un unico vano adibito a soggiorno ed, al piano primo, con una camera ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 441, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 92.250,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica del bene in esecuzione occorre ripristinare lo stato dei luoghi, realizzando la cucina (da verificare la presenza dei necessari impianti al momento del sopralluogo non riscontrabile) ed il ripostiglio al piano terra, la cabina armadi all'interno della camera al piano primo, e la chiusura del vano porta di collegamento con l'unità immobiliare confinate (sub. 10).

Si ipotizza, a tal proposito, una spesa totale, compresa di spese tecniche, pari ad € 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano S1	38,61 mq	500,00 €/mq	€ 19.305,00	100,00%	€ 19.305,00
Bene N° 2 - Appartamento Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°63, piano T, 1	61,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 92.250,00	100,00%	€ 92.250,00



Valore di stima:	€ 111.555,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 111.555,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

Valore finale di stima: € 104.555,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°61, piano T, 1, 2

Abitazione accessibile da resede esclusivo attestato su via Montegrappa, sviluppata su tre piani da terra a tetto. Al piano terra il disimpegno d'ingresso permette di accedere al locale cucina pranzo ed al bagno di servizio. Al piano primo, un corridoio centrale disimpegna un secondo bagno e le due camere, una delle quali permette attraverso una scala in muratura l'accesso a locali non abitabili sottotetto. Proprio detta camera risulta aver perso le caratteristiche di abitabilità divenendo, di fatto, un locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 441, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 486

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

Valore di stima del bene: € 184.545,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica del bene in esecuzione occorre ripristinare lo stato dei luoghi, smontando il soppalco realizzato nella camera piccola del piano primo (da verificare la presenza dei necessari impianti al momento del sopralluogo non riscontrabile), e chiudendo il vano porta di collegamento con l'unità immobiliare confinate (sub. 9).

Si ipotizza, a tal proposito, una spesa totale, compresa di spese tecniche, pari ad € 6.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Crespina Lorenzana (PI) - Via Montegrappa, n°61, piano T, 1, 2	123,03 mq	1.500,00 €/mq	€ 184.545,00	100,00%	€ 184.545,00



Valore di stima	€ 184.545,00
-----------------	--------------

Valore di stima: € 184.545,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 178.545,00

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 11/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Paffi Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 3 Altri allegati - LEGITTIMITA' URBANISTICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATI IPOTECARI

