
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pardini Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2020 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 03/12/2020, il sottoscritto Arch. Pardini Carlo, con studio in Via Enrico Fermi, 16 - 56126 - Pisa (PI), email architettopardini@gmail.com, PEC carlo.pardini@archiworldpec.it, Tel. 338 1440033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Colle 56 (Coord. Geografiche: 43.57253, 10.58695)

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare costituito da un appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato di tipo colonico oltre a locali accessori ed una rimessa posti al piano terra la consistenza del bene è completata da un piccolo resede pertinenziale, il bene nel suo insieme è quello posto sul lato est del fabbricato, a destra guardando dalla strada. Il compendio è posto in via Colle 56, in zona collinare nei pressi di Lari (PI).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Colle 56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si osserva che non vi è perfetta corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e l'esatta identificazione del bene in quanto l'atto specifica giustamente "cespite immobiliare, sue pertinenze ed accessori" ed identifica correttamente i beni in giusto carico all'esecutato in quota 100% ma, la consistenza del bene è completata dal subalterno catastale n. 7 come bene comune non censibile (ai subalterni 3, 4, e 5).

Questo subalterno identifica il resede esclusivo dell'immobile, oltretutto funzionale all'accesso da strada all'unità poste al piano terra che godono di accesso indipendente solo attraverso tale resede.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene nel suo insieme confina a sud con strada comunale (via Colle) ad ovest con altra unità dello stesso fabbricato colonico di proprietà **** Omissis **** a nord con resede pertinenziale, ad est con beni di proprietà **** Omissis **** s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	3,00 m	1
Magazzino	78,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	3,50 m	T
Locale di deposito	23,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	3,20 m	T
Cortile	130,00 mq	130,00 mq	0,18	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				191,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il cespite immobiliare è formato da più unità che "potrebbero essere" considerate funzionalmente indipendenti e quindi costituire lotti autonomi ma, per la conformazione del bene stesso e per i problemi derivanti dalla conformità urbanistico-edilizia (trattata separatamente nella presente perizia) si ritiene più congruo formare un unico lotto che potrà essere gestito da un punto di vista tecnico ed operativo in maniera organica.

Si precisa altresì che il bene identificato catastalmente dal subalterno 5, identificato come C/6 nell'elaborato catastale che riporta "rimessa", in questa sezione viene identificato come "locale di deposito" in quanto per le dimensioni dell'accesso risulta impossibile poter accedere a tale locale con un qualsiasi tipo di automezzo.

Il cortile, identificato con il subalterno catastale n. 7 (bene comune non censibile) compare nel

conteggio della consistenza dell'immobile, ma è stata "forzata" la quantità a "zero" nel conteggio della superficie convenzionale in quanto l'area esterna è da considerare qualcosa di funzionale al bene ma ininfluente da un punto di vista valutativo, anche in considerazione del fatto che se pur ridotta (coefficiente 0,18) i 23 mq. da aggiungere alla superficie convenzionale, avrebbero avuto un peso relativo eccessivo rispetto al totale, specie rispetto alla valutazione complessiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il cespite immobiliare, relativamente ai tre identificativi principali, rispettivamente subalterni 3, 4 e 5 risulta in giusto carico all'esecutato; su tutti gli identificativi risultano registrate variazioni nel 2015 per inserimento dei dati di superficie e nel 2014 per variazione identificativo del comune di appartenenza, passaggio da comune di Lari a Comune di Casciana Terme Lari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	554	3		C6	2	79	94 mq	350,88 €	T		
	32	554	4		A4	3	6,5	149 mq	503,55 €	T/1		
	32	554	5		C6	2	24	27 mq	106,6 €	T		
	32	554	7		E						ai sub 3, 4, 5	

Corrispondenza catastale

I beni sono catastalmente individuati correttamente ma, come specificato in altra sezione della presente perizia, fa parte del cespite immobiliare anche il subalterno 7 in quanto resede funzionale alle unità immobiliari correttamente individuate; tale subalterno è stato generato e messo in atti nel 2001 con presentazione di elaborato planimetrico come BCNC ai sub. 3, 4 e 5.

Da una verifica incrociata di più elaborati planimetrici relativi al resede pertinenziale, identificato catastalmente come subalterno 7, Bene Comune Non Censibile, è stata rilevata la diversa posizione della linea di confine, specie lato est, nello specifico, confrontando l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico in atti ed alcuni elaborati grafici allegati a concessioni edilizie, risulta palese il diverso allineamento del confine e quindi le dimensioni stesse del passaggio che caratterizza l'accesso al lotto pertinenziale retrostante al fabbricato, si consiglia in caso di vendita una rettifica dei confini. Il costo presunto per il riconfinamento verrà detratto dal valore stimato.

PRECISAZIONI

Dagli atti esaminato è emerso che, come specificato nella apposita sezione (identificazione catastale) il cespite immobiliare nella sua completezza e funzionalità è identificato da quattro subalterni: i subalterni 3 e 5 che identificano i due annessi, il subalterno 4 che identifica l'abitazione ed il subalterno 7 che identifica il resede ma, come accennato l'atto di pignoramento ha omesso il subalterno 7 che invece risulta negli atti relativi al mutuo della Cassa di Risparmio di Volterra che, a sua volta non ha iscritto ipoteca sul subalterno 5.

PATTI

Il bene oggetto della presente valutazione fa parte di un maggior fabbricato costituito da varie unità immobiliari storicamente appartenute al nucleo familiare dell'esecutato, quindi indipendentemente da servitù e/o diritti costituiti, non siamo a conoscenza se nel corso degli anni sia siano costituite per uso e consuetudine o patti tra componenti particolari modi d'uso della cosa o porzioni di essa (servitù di passaggi e/o uso di parti comuni).

STATO CONSERVATIVO

A maggior chiarimento di quanto relazionato sullo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile si chiarisce che:

i locali del piano terra, all'interno dei quali l'abitazione è stata realizzata abusivamente, potrebbero essere considerati con un buon grado di manutenzione se si analizzassero come locali di deposito ma, come abitazione lo stato di manutenzione, finiture e parametri igienico abitativi, non sono certo sufficienti;

l'appartamento del primo piano, con un apparato impiantistico nella migliore delle ipotesi datato se non del tutto assente, ha finiture di bassa qualità e presenta in vari punti, ampie porzioni di ammaloramento dell'intonaco con presenza di muffa, dovuta ad infiltrazioni e ristagno di condensa.

PARTI COMUNI

Trattandosi di fabbricato autonomo non vi sono parti comuni ad eccezione di quelle che per caratteristiche costruttive fanno normalmente parte dei fabbricati costruiti in aderenza c'è da osservare però che alcuni vani dell'appartamento del piano primo, quello oggetto della presente valutazione, "gravano" sui vani del piano terra di altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti eseguiti e secondo gli atti in nostro possesso non risultano servitù o altri asservimenti sul bene in oggetto. Il fabbricato costituito da varie unità immobiliari, non solo quelle relative alla presente valutazione, risulta edificato da oltre cinquanta anni e assoggettato nel corso del tempo da vari "rimaneggiamenti" è ragionevole quindi supporre che vi siano tutte quelle servitù derivanti da ragioni costruttive ed impiantistiche tipiche dei fabbricati di questo tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene nel suo complesso non si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione sia esternamente che internamente, relativamente alle caratteristiche costruttive, possono essere fatte solo valutazioni "a vista" essendo tutte le murature intonacate; da quanto è stato possibile rilevare la struttura muraria principale dovrebbe essere in muratura mista (laterizio-pietra) con fondazioni presumibilmente a sacco, la porzione di muratura relativa all'ampliamento potrebbe essere realizzata in blocchi di laterizio o di calcestruzzo, la struttura del tetto è lignea, il manto di copertura in elementi di cotto, i solai sono in parte in laterizio ed in parte con struttura lignea, l'altezza interna dei locali è mediamente intorno ai tre metri, tutte le pareti interne risultano intonacate "a civile", i vani sono pavimentati in ceramica "tipo cotto" utilizzata in vari formati, gli infissi in legno non sono tutti dotati di sistema esterno di oscuramento. L'unità non è dotata di un posto auto, il resede e quello che catastalmente dovrebbe essere il garage di fatto, per l'esiguità della larghezza dell'accesso da strada sono inaccessibili ad un'auto. Il bene è allacciato alla rete elettrica ed idrica, la distribuzione dell'impianto elettrico è "sottotraccia" il bene non è cablato alla rete di metanizzazione ed a quella wifi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene nella sua totalità risulta occupato e più precisamente: l'unità immobiliare posta al piano primo risulta occupata a titolo di abitazione principale dall'esecutato signor **** Omissis **** i locali posti al piano terra nella loro totalità risultano occupati dal figlio dell'esecutato signor **** Omissis **** con la propria famiglia, la presenza del figlio nei locali non è ovviamente regolata da nessun tipo di contratto inoltre, come descritto nella apposita sezione, i locali abitativi oltre ad essere stati realizzati abusivamente non hanno i requisiti di abitabilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1995	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	16/10/1995		7418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	06/09/1994	8	792		
Dal 11/01/2002	**** Omissis ****	Di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	11/01/2002	26616	

		Anna			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	23/01/2002	1305	766
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	21/01/2002	183	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 20/05/2002
Reg. gen. 8430 - Reg. part. 1986
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/08/2020
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 7918
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica finanziamento fondiario**
Iscritto a Livorno il 21/09/2012
Reg. gen. 12503 - Reg. part. 1507
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Per un credito pari ad €. 72.562,78 oltre ad interessi e spese successive nella procedura è intervenuta la **** Omissis ****, che successivamente con atto di surroga è stata sostituita dalla Soc. **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da una lettura della cartografia del Regolamento Urbanistico del Comune di Lari e dalle Relative Norme di Attuazione è emerso che il fabbricato ricade nelle aree storicizzate, quindi zona "A".

Il manufatto rientra all'interno della perimetrazione: " Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, ambientale" ma classificato con il n. 317 all'interno di specifica scheda della Tav. 5B del regolamento urbanistico: "edifici allo stato attuale privi di valore architettonico e ambientale, individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato e soggetti quindi ad interventi di categoria 4.

Il manufatto appartiene quindi a quella parte di patrimonio edilizio esistente che non conserva alcun particolare pregio architettonico e ambientale ma risulta censito all'interno della cartografia delle invarianti strutturali in quanto, per documentazione letteraria, archivistica o toponomastica, connotano la maglia dell'edificato storico del Comune e il grado di "protezione" si limita a cogliere questo aspetto importante.

Su tali fabbricato sono consentiti gli Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo R1 e R2 oltre a Ristrutturazione Edilizia e Sostituzione Edilizia. le proposte dovranno però prevedere interventi di valorizzazione della riconoscibilità della maglia storica dell'edificato e di ogni altro elemento caratterizzante i luoghi.

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.

Nonostante il fabbricato sia di vecchia edificazione l'accesso agli atti ha prodotto risultati parziali, l'atto più vecchio che ho potuto verificare è una Concessione Edilizia del 1978, la n. **** Omissis **** con la quale si otteneva il permesso alla sopra-elevazione del fabbricato rurale esistente, tale intervento non risulta concluso con le formalità di prassi: fine lavori, agibilità, ecc. anche perché i lavori assentiti venivano realizzati difformemente da quanto autorizzato, difformità sanate con la concessione in sanatoria **** Omissis **** seguita alla richiesta di condono edilizio **** Omissis ****. Tale atto è l'ultimo reperito e valido relativo al cespite immobiliare in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non c'è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione valida. Appartamento del piano primo, identificato dal subalterno catastale n. 4, la distribuzione piano altimetrica è sostanzialmente corretta, alcune dimensioni rilevate sono eccedenti rispetto al 2% massimo consentito dalla attuale normativa, la zona definita negli elaborati grafici "cucina-pranzo" è di

fatto inagibile in quanto risulta oscurata (chiusa con una pannellatura in legno realizzata su misura) la finestra, quindi il vano non soddisfa i requisiti aeroilluminanti previsti dalle norme, relativamente ai requisiti normativi rilevo che negli elaborati, il vano principale per dimensione e funzione, "il soggiorno", non è funzionalmente collegato con l'esterno, non ha finestra, quindi non è igienicamente e normativamente idoneo ad ospitare la presenza di persone.

Relativamente ai locali del piano terra, identificati dai subalterni catastali nn. 3 e 5, risultano completamente difformi da quanto assentito con l'ultima autorizzazione valida in quanto: alcune dimensioni eccedono il 2% consentito, le due unità che avrebbero dovuto essere indipendenti, una rimessa e dei locali sostanzialmente di deposito, sono stati funzionalmente collegati con la creazione di una porta interna e scalini per superare il dislivello esistente, inoltre sono state realizzate partizioni interne e modificate le aperture esterne (modifiche di quelle esistenti e apertura di nuove) per rendere i locali un appartamento dotato di tutti i servizi, è stato realizzato un bagno e una cucina, si osserva che indipendentemente dal modo, illegittimo, con cui è stata realizzata questa unità immobiliare, la stessa risulta inagibile in quanto non sono soddisfatti i più elementari principi igienici di base.

Si precisa inoltre, per quanto riguarda la rispondenza tra gli atti assentiti e lo stato dei luoghi rilevato, che negli elaborati della concessione in sanatoria è riportato l'ingombro di un forno esterno (riportato anche nella planimetria catastale) ma non evidenziato come opera sanata.

Per quanto riguarda la parte impiantistica, il fabbricato risulta cablato alla sola rete elettrica, dell'impianto non risultano certificati di conformità; il bene non è collegato alla linea di metanizzazione ne tantomeno ad una rete wifi, il collegamento avviene senza rete fissa, l'impianto smaltimento liquami funziona con una fognatura a dispersione.

I locali non sono dotati di un impianto di riscaldamento "a norma" esiste soltanto una stufa a pallet, non idonea a riscaldare tutti gli ambienti. La cottura dei cibi viene effettuata in parte con una stufa a legna ed in parte con "cucina economica" alimentata da una bombola posizionata all'esterno che, con un impianto di distribuzione "non a norma" alimenta le due unità presenti. I costi per il ripristino della parte impiantistica sono valutati e detratti nella valutazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli e/o oneri condominiali, il bene risulta autonomo e indipendente, non vi sono quindi forme di condominio amministrato e/o legami e/o vincoli con l'unità attigua non sono state rilevate pendenze economiche in tal senso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In altra sezione è specificata la motivazione dell'adozione di un unico lotto da porre in vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Colle 56
Compendio immobiliare costituito da un appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato di tipo colonico oltre a locali accessori ed una rimessa posti al piano terra la consistenza del bene è completata da un piccolo resede pertinenziale, il bene nel suo insieme è

quello posto sul lato est del fabbricato, a destra guardando dalla strada. Il compendio è posto in via Colle 56, in zona collinare nei pressi di Lari (PI).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 554, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 7, Categoria E, Graffato ai sub 3, 4, 5 Valore di stima del bene: € 152.800,00

Ritengo che per la presente stima sia inapplicabile il metodo MCA (Market Comparison Approach) ormai riconosciuto come unico valido, per mancanza di reperibilità di beni simili che siano stati recentemente oggetto di scambio; in pratica il bene in questione non trova riscontro nella realtà immobiliare corrente.

Normalmente non sono poste in vendita "abitazioni non abitabili" o meglio i dati reperiti relativi ad atti sono riferiti ad immobili che hanno caratteristiche e parametri di legittimità tali da poter essere scambiati oppure ruderi e/o edifici collabenti con i propri valori di mercato, quello in oggetto "non è una casa abitabile ma nemmeno un rudere".

Per la presente stima si sono adottati i valori più recenti forniti dal bollettino OMI e reperiti online valori di vendita di beni (generici) ubicati nella stessa zona, i dati ottenuti sono stati utilizzati esclusivamente come parametro operando su di esso tutte le variazioni del caso che tenessero in considerazione le caratteristiche oggettive del bene in questione.

Tutto ciò premesso, la valutazione OMI riferita al primo semestre 2020 (ultima disponibile) ci fornisce un valore unitario (per case simili ma abitabili) pari a circa 930 €/mq. valore confermato da quanto trovato in vendita su agenzie specializzate nella zona in questione; valori maggiori intorno ai 1.200,00/1.300,00 €/mq sono riferiti ad immobili con caratteristiche migliori.

Una ulteriore ricerca estesa sul territorio limitrofo, evidenzia, indipendentemente dai problemi legati alla pandemia, che la diminuzione media di valore nell'area presa in considerazione è stata pari al 5,7 % , solo negli ultimi 12-18 mesi, con un trend negativo che durava ormai da anni e che nel medio periodo sfiora il 35%, basti pensare che su una comunità (Casciana Terme-Lari) di circa 12.000 abitanti si trovano oltre 2000 annunci di beni posti in vendita.

Ritengo pertanto che, in questa situazione di mercato, con il prezzo medio rilevato ed in considerazione delle caratteristiche oggettive del bene, il valore unitario assunto pari a 800 €/mq. sia da considerarsi congruo.

Come in altra parte della presente relazione è stato specificato il bene nella sua totalità risulta inabitabile, ritengo però che per l'appartamento del primo piano sia possibile con interventi mirati, ripristinare l'agibilità dell'unità abitativa, mentre per i locali del piano terra deve essere ripristinata all'originaria destinazione, in quanto, allo stato attuale non sussiste il "così detto" parametro della "doppia conformità" e nello stato di fatto in cui si trova l'appartamento (al PT) non ha i più elementari requisiti per essere dichiarato agibile.

Si quantifica quindi una spesa onnicomprensiva di €. 40.000,00 per spese tecniche (accertamento di conformità) ripristino stato dei luoghi dei locali del piano terra ed interventi, specie impiantistici da operare sull'appartamento del piano primo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari	191,00 mq	800,00 €/mq	€ 152.800,00	100,00%	€ 152.800,00

(PI) - via Colle 56						
					Valore di stima:	€ 152.800,00

Valore di stima: € 152.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, costi per ripristini funzionali.	40000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia, danni e problemi occulti.	15,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato.

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 11/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pardini Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Intervenuti
- ✓ N° 5 Altri allegati - Surroga intervenuti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Colle 56
Compendio immobiliare costituito da un appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato di tipo colonico oltre a locali accessori ed una rimessa posti al piano terra la consistenza del bene è completata da un piccolo resede pertinenziale, il bene nel suo insieme è quello posto sul lato est del fabbricato, a destra guardando dalla strada. Il compendio è posto in via Colle 56, in zona collinare nei pressi di Lari (PI). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 554, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 7, Categoria E, Graffato ai sub 3, 4, 5
Destinazione urbanistica: Da una lettura della cartografia del Regolamento Urbanistico del Comune di Lari e dalle Relative Norme di Attuazione è emerso che il fabbricato ricade nelle aree storicizzate, quindi zona "A". Il manufatto rientra all'interno della perimetrazione: "Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, ambientale" ma classificato con il n. 317 all'interno di specifica scheda della Tav. 5B del regolamento urbanistico: "edifici allo stato attuale privi di valore architettonico e ambientale, individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato e soggetti quindi ad interventi di categoria 4. Il manufatto appartiene quindi a quella parte di patrimonio edilizio esistente che non conserva alcun particolare pregio architettonico e ambientale ma risulta censito all'interno della cartografia delle invariati strutturali in quanto, per documentazione letteraria, archivistica o toponomastica, connotano la maglia dell'edificato storico del Comune e il grado di "protezione" si limita a cogliere questo aspetto importante. Su tali fabbricato sono consentiti gli Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo R1 e R2 oltre a Ristrutturazione Edilizia e Sostituzione Edilizia. le proposte dovranno però prevedere interventi di valorizzazione della riconoscibilità della maglia storica dell'edificato e di ogni altro elemento caratterizzante i luoghi.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via Colle 56		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 554, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 554, Sub. 7, Categoria E, Graffato ai sub 3, 4, 5	Superficie	191,00 mq
Stato conservativo:	A maggior chiarimento di quanto relazionato sullo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile si chiarisce che: i locali del piano terra, all'interno dei quali l'abitazione è stata realizzata abusivamente, potrebbero essere considerati con un buon grado di manutenzione se si analizzassero come locali di deposito ma, come abitazione lo stato di manutenzione, finiture e parametri igienico abitativi, non sono certo sufficienti; l'appartamento del primo piano, con un apparato impiantistico nella migliore delle ipotesi datato se non del tutto assente, ha finiture di bassa qualità e presenta in vari punti, ampie porzioni di ammaloramento dell'intonaco con presenza di muffa, dovuta ad infiltrazioni e ristagno di condensa.		
Descrizione:	Compendio immobiliare costituito da un appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato di tipo colonico oltre a locali accessori ed una rimessa posti al piano terra la consistenza del bene è completata da un piccolo resede pertinenziale, il bene nel suo insieme è quello posto sul lato est del fabbricato, a destra guardando dalla strada. Il compendio è posto in via Colle 56, in zona collinare nei pressi di Lari (PI).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene nella sua totalità risulta occupato e più precisamente: l'unità immobiliare posta al piano primo risulta occupata a titolo di abitazione principale dall'esecutato signor **** Omissis **** i locali posti al piano terra nella loro totalità risultano occupati dal figlio dell'esecutato signor **** Omissis **** con la propria famiglia, la presenza del figlio nei locali non è ovviamente regolata da nessun tipo di contratto inoltre, come descritto nella apposita sezione, i locali abitativi oltre ad essere stati realizzati abusivamente non hanno i requisiti di abitabilità.		