

Dott. Ing. Marco Vaglini  
Via G. Garibaldi n.77  
Pisa Tel.050.573570.  
E mail [mvaelini@gmail.com](mailto:mvaelini@gmail.com)

TRIBUNALE DI PISA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Causa Civile. n.1913/11 R.G.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento civile promosso da:

Cassa [REDACTED] (Avv. [REDACTED])

Contro:

• Sig.ra [REDACTED] (Avv. [REDACTED])

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. Premessa.**

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Vaglini, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui all'intestazione, nell'Udienza del 13.10.2011 riceveva dal Giudice del Tribunale Civile di Pisa, in riferimento alla causa di cui a margine, l'incarico seguente:

*“Accerti il CTU se il compendio staggito è utilmente divisibile in più lotti evidenziando in tal caso il valore dei singoli lotti. Accerti altresì il CTU l'esistenza o meno di servitù di passo dei singoli lotti, ovvero se l'aggiudicatario dovrà ricorrere alla costituzione di servitù passive. Evidenzi l'esistenza o meno di accertamento catastale ed ipotecale da operare in funzione della vendita dei singoli lotti”.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Registri

Per lo svolgimento dell'incarico ho ricevuto giorni 90 dalla data di inizio delle operazioni.

Le operazioni peritali sono iniziate, come da verbale di giuramento, il giorno 18.11.2011 alle ore 16, presso il mio studio.

**BENI DA PERIZIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):*

*Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    Lotto n.2:*

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.3, categoria A/4, classe 3, n.5 vani, rendita €.450,61.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

*(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):*

*Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    Lotto n.3:*

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.4, categoria A/4, classe 3, n.4 vani, rendita €.360,49.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

*(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):*

*Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    Lotto n.5:*

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.6, categoria A/4, classe 3, n.5 vani, rendita €.450,61.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED])

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    **Lotto n.6:**

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.7, categoria A/4, classe 3, n.4 vani, rendita €360,49.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):

Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    **Lotto n.7:**

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.8, categoria A/4, classe 3, n.5,5 vani, rendita €495,67.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):

Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    **Lotto n.8:**

- Magazzino ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.9, categoria C/2, classe U, mq.78, rendita €410,98.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

### CENNO STORICO AL VENTENNIO

*Lotto n.2, Lotto n.3, Lotto n.5, Lotto n.6, Lotto n.7 e Lotto n.8:*

In data antecedente il 3.12.1960 i beni oggetto di perizia erano di proprietà del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], con usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$  in favore della sig.ra [REDACTED], vedova [REDACTED].  
Con la morte della sig.ra [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED], il sig. [REDACTED] acquisisce la piena proprietà.

Con atto di Compravendita rogato dal Dott. Notaio Francesco Tumbiolo in data 15.5.1967, al n.146709 di repertorio, registrato a Pisa il 1.6.1967 al n.9484, trascritto a Livorno in data 6.6.1967 al n.2723 di particolare, i beni passano alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED].

Con Successione apertasi in data [REDACTED] per la morte della sig.ra [REDACTED], registrata a Pontedera in data 13.9.2001, volume 963, al n.50, trascritta a Livorno in data 21.1.2002 al n.644 di particolare, i beni passano ai sig.ri:

- [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;
- [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;
- [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;
- [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{4}$ .

In data 28.11.2001 al n.10838 di particolare alla conservatoria di Livorno, risulta trascritta una accettazione tacita di eredità, presentata dal Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano in favore del sig.ri sopra citati ed inerente il solo appartamento contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme al foglio n.11, particella n.48, sub. n.5.

I signori sopra elencati risultano l'attuale proprietà.

### DESCRIZIONE DEI BENI

**Lotto n.2:**

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, frazione S.Ermo, via E. De Amicis n.7.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo e fa parte di un più ampio fabbricato; si accede all'appartamento da vano scale a comune (non è presente ascensore).

L'appartamento è formato da ingresso - disimpegno, anti bagno, bagno, ripostiglio, sala, cucina e n.2 camere.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota condominiale, l'area a giardino individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.110 circa.

La planimetria catastale, allegata alla presente perizia, pur non quotata, rappresenta adeguatamente l'unità immobiliare.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme, foglio n.11, particella n.48, sub. n.3, categoria A/4, classe 3, n.5 vani, rendita €.450,61.

Il subalterno n.10 individua i beni comuni non censibili.

Confini: proprietà [redacted], restante proprietà [redacted], proiezione via De Amicis, proiezione resede condominiale, salvo se altri.

Il bene in oggetto è pervenuto alla proprietà per Successione apertasi in data [redacted], registrata a Pontedera in data 13.9.2001, volume 963, al n.50, trascritta a Livorno in data 21.1.2002 al n.644 di particolare.

**Lotto n.3:**

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, frazione S.Ermo, via E. De Amicis n.7.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo e fa parte di un più ampio fabbricato; si accede all'appartamento da vano scale a comune (non è presente ascensore).

L'appartamento è formato da ingresso - disimpegno, anti bagno, bagno, soggiorno - pranzo con cucinotto e n.2 camere.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota condominiale, l'area a giardino individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.80 circa.

La planimetria catastale allegata alla presente perizia, pur non quotata, rappresenta adeguatamente l'unità immobiliare.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme, foglio n.11, particella n.48, sub. n.4, categoria A/4, classe 3, n.4 vani, rendita €.360,49.

Il subalterno n.10 individua i beni comuni non censibili.

Confini: restante proprietà [REDACTED] su più lati, proiezione via De Amicis, proiezione resede condominiale, salvo se altri.

Il bene in oggetto è pervenuto alla proprietà per Successione apertasi in data [REDACTED], registrata a Pontedera in data 13.9.2001, volume 963, al n.50, trascritta a Livorno in data 21.1.2002 al n.644 di particolare.

**Lotto n.5:**

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, frazione S.Ermo, via E. De Amicis n.7.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo e fa parte di un più ampio fabbricato; si accede all'appartamento da vano scale a comune (non è presente ascensore).

L'appartamento è formato da ingresso - disimpegno, anti bagno, bagno, ripostiglio, sala, cucina e n.2 camere.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota condominiale, l'area a giardino individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.110 circa.

La planimetria catastale allegata alla presente perizia, pur non quotata, rappresenta adeguatamente l'unità immobiliare.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme, foglio n.11, particella n.48, sub. n.6, categoria A/4, classe 3, n.5 vani, rendita €.450.61.

Il subalterno n.10 individua i beni comuni non censibili.

Confini: proprietà [redacted] restante proprietà [redacted] proiezione via De Amicis, proiezione resede condominiale, salvo se altri.

Il bene in oggetto è pervenuto alla proprietà per Successione apertasi in data [redacted], registrata a Pontedera in data 13.9.2001, volume 963, al n.50, trascritta a Livorno in data 21.1.2002 al n.644 di particolare.

**Lotto n.6:**

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, frazione S.Ermo, via E. De Amicis n.7.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo e fa parte di un più ampio fabbricato; si accede all'appartamento da vano scale a comune (non è presente ascensore).

L'appartamento è formato da ingresso - disimpegno, anti bagno, bagno, soggiorno - pranzo con cucinotto e n.2 camere.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota condominiale, l'area a giardino individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.80 circa.

La planimetria catastale allegata alla presente perizia, pur non quotata, rappresenta adeguatamente l'unità immobiliare.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme, foglio n.11, particella n.48, sub. n.7, categoria A/4, classe 3, n.4 vani, rendita €.360.49.

Il subalterno n.10 individua i beni comuni non censibili.

Confini: restante proprietà [redacted] proiezione via De Amicis, proiezione resede condominiale, salvo se altri.

Il bene in oggetto è pervenuto alla proprietà per Successione apertasi in data [redacted] registrata a Pontedera in data 13.9.2001, volume 963, al n.50, trascritta a Livorno in data 21.1.2002 al n.644 di particolare.

**Lotto n.7:**

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, frazione S.Ermo, via E. De Amicis n.7.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e fa parte di un più ampio fabbricato; si accede all'appartamento da ingresso a comune.

L'appartamento è formato da ingresso - soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno, bagno e n.2 camere.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota condominiale, l'area a giardino individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.105 circa.

La planimetria catastale allegata alla presente perizia, pur non quotata, rappresenta adeguatamente l'unità immobiliare.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme, foglio n.11, particella n.48, sub. n.8, categoria A/4, classe 3, n.5,5 vani, rendita €.495,67.

Il subalterno n.10 individua i beni comuni non censibili.

Confini: proprietà [redacted], restante proprietà [redacted] via De Amicis, resede condominiale, salvo se altri.



Il bene in oggetto è pervenuto alla proprietà per Successione apertasi in data [REDACTED], registrata a Pontedera in data 13.9.2001, volume 963, al n.50, trascritta a Livorno in data 21.1.2002 al n.644 di particolare.

**Lotto n.8:**

- Magazzino ubicato nel Comune di Casciana Terme, frazione S.Ermo, via E. De Amicis n.3.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e fa parte di un più ampio fabbricato; si accede al magazzino da resede a comune.

L'unità immobiliare è formata da n.3 locali di sgombero aventi una superficie complessiva di mq.78 circa.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota condominiale, l'area a giardino individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

La planimetria catastale allegata alla presente perizia, pur non quotata, rappresenta adeguatamente l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme, foglio n.11, particella n.48, sub. n.9, categoria C/2, classe U, mq.78, rendita €.410,89.

Il subalterno n.10 individua i beni comuni non censibili.

Confini: proprietà [REDACTED], restante proprietà [REDACTED], via De Amicis, resede condominiale, salvo se altri.

Il bene in oggetto è pervenuto alla proprietà per Successione apertasi in data [REDACTED], registrata a Pontedera in data 13.9.2001, volume 963, al n.50, trascritta a Livorno in data 21.1.2002 al n.644 di particolare.

**STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

**Lotto n.2**

Appartamento censito al C.F. di Casciana T., foglio n.11, particella n.48, sub. n.3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'appartamento risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED]

Il bene non è gravato da servitù passive, né gode di particolari diritti.

**Lotto n.3**

Appartamento censito al C. F. di Casciana Terme, foglio n.11, particella n.48, sub. n.4.

Il bene risulta libero.

Il bene non è gravato da servitù passive, né gode di particolari diritti.

**Lotto n.5**

Appartamento censito al C. F. di Casciana Terme, foglio n.11, particella n.48, sub. n.6.

L'appartamento risulta occupato da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Il bene non è gravato da servitù passive, né gode di particolari diritti.

**Lotto n.6**

Appartamento censito al C. F. di Casciana T., foglio n.11, particella n.48, sub. n.7.

Il bene è occupato da [REDACTED] con la propria famiglia.

Il bene non è gravato da servitù passive, né gode di particolari diritti.

**Lotto n.7**

Appartamento censito al C. F. di Casciana T., foglio n.11, particella n.48, sub. n.8.

Il bene è occupato da [REDACTED] con la propria famiglia.

Il bene non è gravato da servitù passive, né gode di particolari diritti.

**Lotto n.8**

Magazzino censito al C. F. di Casciana T., foglio n.11, particella n.48, sub. n.9.

Il bene risulta nella disponibilità della proprietà.

Il bene non è gravato da servitù passive, né gode di particolari diritti.

**Lotto n.2, Lotto n.3, Lotto n.5, Lotto n.6, Lotto n.7, Lotto n.8**

Tutti i lotti risultano in comproprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno tra i signori:

Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

### REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

I beni risultano sostanzialmente legittimi sia rispetto alla normativa urbanistica sia rispetto alla normativa edilizia.

Si fa in ogni caso presente che anche a fronte di eventuali irregolarità edilizie emerse dopo l'aggiudicazione, la legge 47/85 (articolo n.40) consente la riapertura dei termini per la richiesta di Concessione in Sanatoria.

*Lotto n.2, Lotto n.3, Lotto n.5, Lotto n.6, Lotto n.7, Lotto n.8*

La costruzione originaria dei beni è antecedente la data del 1.9.1967.

I beni risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali ed al grafico della pratica edilizia n.415 del 1968.

### PRIMA PARTE DEL QUESITO

*Accerti il CTU se il compendio staggito è utilmente divisibile in più lotti evidenziando in tal caso il valore dei singoli lotti.*

A mio avviso la sommatoria dei singoli lotti formati nella perizia di stima da me depositata in data 10.1.2008 è utilmente divisibile in 4 distinti nuovi lotti.

Di seguito viene aggiornata la stima a suo tempo effettuata e vengono proposti due distinti schemi di assegnazione.

La perizia di Esecuzione Immobiliare è stata depositata in data 10.1.2008 ed agli immobili erano stati attribuiti i seguenti valori:

*Valutazione al 10.1.2008      Lotto n.2:*

*Principali caratteristiche della unità immobiliare:*

La struttura dell'edificio è in muratura portante.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Non è presente allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano un po' trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

**Consistenza:** Appartamento di mq.110 circa.

**Stima del bene:** Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.600,00 al mq.; nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

$(mq.110 \times €.1.600,00) = €.176.000$

**Valutazione al 10.1.2008**      **Lotto n.3:**

**Principali caratteristiche della unità immobiliare:**

La struttura dell'edificio è in muratura portante.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Non è presente allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano un po' trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

**Consistenza:** Appartamento di mq.80 circa.

**Stima del bene:** Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.600,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

$(mq.80 \times €.1.600,00) = €.128.000$

**Valutazione al 10.1.2008**      **Lotto n.5:**

**Principali caratteristiche della unità immobiliare:**

La struttura dell'edificio è in muratura portante.

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

E' presente allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano un po' trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

**Consistenza:** Appartamento di mq.110 circa.

**Stima del bene:** Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.650,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

$(mq.110 \times \text{€}1.650,00) = \text{€}181.500$

*Valutazione al 10.1.2008 Lotto n.6:*

*Principali caratteristiche della unità immobiliare:*

La struttura dell'edificio è in muratura portante.

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

E' presente allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano un po' trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

*Consistenza: Appartamento di mq.80 circa.*

*Stima del bene:* Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €1.650,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

$(mq.80 \times \text{€}1.650,00) = \text{€}132.000$

*Valutazione al 10.1.2008 Lotto n.7:*

*Principali caratteristiche della unità immobiliare:*

La struttura dell'edificio è in muratura portante.

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

E' presente allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano un po' trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

*Consistenza: Appartamento di mq.105 circa.*

*Stima del bene:* Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €1.800,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

$(mq.105 \times \text{€}1.800,00) = \text{€}189.000$

*Valutazione al 10.1.2008 Lotto n.8:*

*Principali caratteristiche della unità immobiliare:*

La struttura dell'edificio è in muratura portante.

Le condizioni complessive del bene risultano un po' trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

*Consistenza: Locali di sgombero di mq.78 circa.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Stima del bene:* Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.000,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

(mq.78 x €.1.000,00) = €.78.000

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Riepilogo dei valori attribuiti alla data 10.1.2008:**

Lotto n.2 Sub. n.3	Valore €.176.000
Lotto n.3 Sub. n.4	Valore €.128.000
Lotto n.5 Sub. n.6	Valore €.181.500
Lotto n.6 Sub. n.7	Valore €.132.000
Lotto n.7 Sub. n.8	Valore €.189.000
Lotto n.8 Sub. n.9	Valore €. 78.000
<b>Totale</b>	<b>€.884.500</b>

La valutazione attuale non può riprendere esattamente i valori espressi in data 10.1.2008 per tre fondamentali motivi:

1. le condizioni del mercato immobiliare sono cambiate e vi è stato un generalizzato calo dei prezzi per i beni immobili;
2. alcuni di questi beni hanno avuto importanti trasformazioni e manutenzioni;
3. alcuni di questi beni hanno cambiato lo stato di occupazione.

***Valutazioni attuali, con indicazione delle più importanti variazioni***

***Lotto n.2, Sub. n.3:***

***Principali caratteristiche attuali della unità immobiliare:***

L'appartamento non risulta locato ed è occupato dalla sig.ra [REDACTED]

L'appartamento è stato completamente ristrutturato con pavimenti ed infissi nuovi.

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e radiatori,

E' presente l'allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano buone.

E' al piano secondo, senza ascensore.

L  
N  
No  
Le  
E' t  
Con  
Stim  
luog

*Consistenza: Appartamento di mq.110 circa.*

*Stima del bene:* Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.750,00 al mq.; nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

$(mq.110 \times €.1.750,00) = €.192.500$

*Lotto n.3, Sub. n.4:*

*Principali caratteristiche della unità immobiliare:*

L'appartamento risulta libero.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Non è presente allacciamento alle condutture del gas metano e l'impianto elettrico risulta fuori norma.

Le condizioni complessive del bene risultano trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

E' al piano secondo, senza ascensore.

*Consistenza: Appartamento di mq.80 circa.*

*Stima del bene:* Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.350,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

$(mq.80 \times €.1.350,00) = €.108.000$

*Lotto n.5, Sub. n.6:*

*Principali caratteristiche della unità immobiliare:*

L'appartamento è occupato dalla sig.ra [REDACTED]

Non è più presente impianto di riscaldamento e l'appartamento è sotto-tetto.

Non è più presente allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano un po' trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

E' al piano terzo, senza ascensore.

*Consistenza: Appartamento di mq.110 circa.*

*Stima del bene:* Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.300,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

(mq.110 x €.1.300,00) = €.143.000 .

**Lotto n.6, Sub. n.7:**

**Principali caratteristiche della unità immobiliare:**

L'appartamento è occupato dalla sig.ra [REDACTED]

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

E' presente allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano un po' trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

E' al piano terzo, senza ascensore.

**Consistenza:** Appartamento di mq.80 circa.

**Stima del bene:** Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.650,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

(mq.80 x €.1.650,00) = €.132.000

**Lotto n.7, Sub. n.8:**

**Principali caratteristiche della unità immobiliare:**

L'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED]

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

E' presente allacciamento alle condutture del gas metano.

Le condizioni complessive del bene risultano un molto trascurate con grande presenza di umidità ed evidenti segni di vetustà.

E' al piano terreno.

**Consistenza:** Appartamento di mq.105 circa.

**Stima del bene:** Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.1.300,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

(mq.105 x €.1.300,00) = €.136.500

**Lotto n.8, Sub. n.9:**

**Principali caratteristiche della unità immobiliare:**



Nel magazzino risulta installata una caldaia a metano per il subalterno n.5 (non oggetto di perizia).  
Le condizioni complessive del bene risultano trascurate e risultano evidenti segni di vetustà.

**Consistenza:** Locali di sgombero di mq. 78 circa.

**Stima del bene:** Il valore a mq di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in € 700,00 al mq., nel valore sono considerati i beni comuni non censibili.

$$(mq. 78 \times € 700,00) = € 54.600$$

**Riepilogo dei valori attribuiti alla data di gennaio 2012:**

Lotto n.2 Sub. n.3 Valore € 192.500

Lotto n.3 Sub. n.4 Valore € 108.000

Lotto n.5 Sub. n.6 Valore € 143.000

Lotto n.6 Sub. n.7 Valore € 132.000

Lotto n.7 Sub. n.8 Valore € 136.500

Lotto n.8 Sub. n.9 Valore € 54.600

**Totale € 766.600**

**PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE**

**Quota spettante alla sig.ra [REDACTED]**

Alla sig.ra [REDACTED] spetta  $\frac{1}{4}$  del capitale totale, quindi:

$$€ 766.600 : 4 = € 191.650$$

Tale valore corrisponde al subalterno n.3, attualmente abitato dalla stessa sig.ra [REDACTED]

Subalterno n.3 € 192.500

**Quota spettante alla sig.ra [REDACTED]**

Alla sig.ra [REDACTED] spetta  $\frac{1}{4}$  del capitale totale, quindi:

$$€ 766.600 : 4 = € 191.650$$

Tale valore corrisponde al subalterno n.7, attualmente abitato dalla stessa sig.ra [REDACTED] ad

$\frac{1}{4}$  del subalterno n.9 ed ad  $\frac{1}{4}$  del subalterno n.4.

Subalterno n.7 €.132.000 + 4/9 Subalterno n.9 €.24.266 + 1/3 Subalterno n.4 €.36.000 = €.192.266

**Quota spettante alla sig.ra [REDACTED]**

Alla sig.ra [REDACTED] spetta ¼ del capitale totale, quindi:

$$€.766.600 : 4 = €.191.650$$



Tale valore corrisponde al subalterno n.6, attualmente abitato dalla stessa sig.ra [REDACTED] ed ad 1/3 del subalterno n.4.

Subalterno n.6 €.143.000 + 1/3 Subalterno n.4 €.36.000 + 2/9 Subalterno n.9 €.12.134 = €.191.134

**Quota spettante al sig. [REDACTED]**

Al sig. [REDACTED] spetta ¼ del capitale totale, quindi:

$$€.766.600 : 4 = €.191.650$$

Tale valore corrisponde al subalterno n.8, attualmente abitato dallo stesso sig. [REDACTED] ad 1/3 del subalterno n.9 ed ad 1/3 del subalterno n.4.

Subalterno n.8 €.136.500 + 1/3 Subalterno n.9 €.18.200 + 1/3 Subalterno n.4 €.36.000 = €.190.700

Considerato che le stime immobiliari non possono definirsi in modo certo, lo stato di approssimazione nelle aggiudicazioni è da ritenersi accettabile.

## SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE

**Quota spettante alla sig.ra [REDACTED]**

Alla sig.ra [REDACTED] spetta ¼ del capitale totale, quindi:

$$€.766.600 : 4 = €.191.650$$

Tale valore corrisponde al subalterno n.3, attualmente abitato dalla stessa sig.ra [REDACTED]

Subalterno n.3 €.192.500

**Quota spettante alla sig.ra [REDACTED]**

Alla sig.ra [REDACTED] spetta ¼ del capitale totale, quindi:

$$€.766.600 : 4 = €.191.650$$

Tale valore corrisponde al subalterno n.7, attualmente abitato dalla stessa sig.ra [REDACTED] ad 1/3 del subalterno n.9 ed ad 25/84 del subalterno n.8.



Sub. n.7 €.132.000+ 1/3 Sub. n.9 €.18.200 + 25/84 Sub. n.8 €.40.625 = €.190.825

Quota spettante alla sig.ra [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] spetta 1/4 del capitale totale, quindi:

€.766.600 : 4 = €.191.650

Tale valore corrisponde al subalterno n.6, attualmente abitato dalla stessa sig.ra [REDACTED]

ad 1/3 del subalterno n.9 ed ad 18/84 del subalterno n.8.

Sub. n.6 €.143.000+ 1/3 Sub. n.9 €.18.200 + 18/84 Sub. n.8 €.29.250 = €.190.450

Quota spettante al sig. [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] spetta 1/4 del capitale totale, quindi:

€.766.600 : 4 = €.191.650

Tale valore corrisponde al subalterno n.4, indicato dal sig. [REDACTED] ad 1/3 del subalterno n.9 ed a 41/84 del subalterno n.8.

Sub. n.4 €.108.000 + 1/3 Sub. n.9 €.18.200 + 41/84 Sub. n.8 €.66.625 = €.192.825

Considerato che le stime immobiliari non possono definirsi in modo certo, lo stato di approssimazione anche di questa ipotesi di assegnazione è da ritenersi accettabile.

### SECONDA PARTE DEL QUESITO

*Accerti altresì il CTU l'esistenza o meno di servitù di passo dei singoli lotti, ovvero se l'aggiudicatario dovrà ricorrere alla costituzione di servitù passive.*

Tutte le unità immobiliari sono indipendenti e non debbono essere costituite servitù di passo.

Il subalterno n.9 ha una servitù passiva nei confronti di un immobile non oggetto di perizia (ha nel proprio interno la caldaia murale a metano); questa unità immobiliare non è stata assegnata alla sig.ra Bartolini Barbara.

### TERZA PARTE DEL QUESITO

*Evidenzi l'esistenza o meno di accertamento catastale ed ipotecale da operare in funzione della*

*vendita dei singoli lotti.*

**DATI CATASTALI**

Per i dati catastali si confermano quelli esposti ad inizio perizia:

*(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED])*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07 Lotto n.2:*

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.3, categoria A/4, classe 3, n.5 vani, rendita €.450,61.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

La planimetria catastale del lotto corrisponde adeguatamente al bene.

*(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):*

*Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07 Lotto n.3:*

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.4, categoria A/4, classe 3, n.4 vani, rendita €.360,49.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

La planimetria catastale del lotto corrisponde adeguatamente al bene.

*(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):*

*Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07 Lotto n.5:*

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.6, categoria A/4, classe 3, n.5 vani, rendita €.450,61.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

La planimetria catastale del lotto corrisponde adeguatamente al bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):

Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    **Lotto n.6:**

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.7, categoria A/4, classe 3, n.4 vani, rendita €360,49.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

La planimetria catastale del lotto corrisponde adeguatamente al bene.

(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):

Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    **Lotto n.7:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.8, categoria A/4, classe 3, n.5,5 vani, rendita €495,67.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

La planimetria catastale del lotto corrisponde adeguatamente al bene.

(Proprietà per la quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED]):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento alla perizia delle E.I. n.246/06 e n162/07    **Lotto n.8:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Magazzino ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub. n.9, categoria C/2, classe U, mq.78, rendita €.410,98.

Insieme all'unità immobiliare sopra citata, fa parte del lotto, in quota parte, l'area condominiale individuata dal subalterno n.10 e visibile nell'elaborato planimetrico catastale, allegato alla presente perizia.

La planimetria catastale del lotto corrisponde adeguatamente al bene.

### DATI IPOTECARI

Per i dati ipotecari è stata fatta una Ispezione Ipotecaria allegata alla presente perizia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 19.1.2012 per i beni in oggetto, da cui risulta quanto segue:

#### 1) *Ipoteca volontaria; iscrizione del 5.12.2003, particolare n.5098.*

A favore del "████████████████████" con sede in ██████████

Contro il sig. ██████████ per la quota di 1/4, la sig.ra ██████████ per la quota di 1/4, la sig.ra ██████████ per la quota di 1/4 e la sig.ra ██████████ per la quota di 1/4, per un credito di €.70.000,00 di cui €.35.000,00 di capitale.

Grava su un appartamento ubicato nel Comune di Casciana Terme, via E. De Amicis n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.11, particella n.48, sub.n.3.

#### 2) *Ipoteca giudiziale; iscrizione del 8.11.2005, particolare n.6529 (vedi nota allegata).*

A favore della "████████████████████" con sede in ██████████

Contro la sig.ra ██████████ per il credito di €.11.000,00 di cui €.6.077,87 di capitale.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia oltre ad altre unità immobiliari.

La "████████████████████" elegge domicilio presso la propria filiale di ██████████

L'ipoteca ha una Annotazione del 26.5.2011, particolare n.1462, per restrizione dei beni.

#### 3) *Ipoteca giudiziale; iscrizione del 12.5.2006, particolare n.2533.*

A favore del "████████████████████" con sede in ██████████

Contro il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] per il credito di €.103.000,00 di cui €.80.698,83 di capitale.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia oltre ad altre unità immobiliari.

Il "[REDACTED]" elegge proprio domicilio in [REDACTED] presso la locale filiale.

L'ipoteca ha n.3 Annotazioni :

- Annotazione del 6.2.2007, particolare n.607, per restrizione dei beni;
- Annotazione del 18.2.2011, particolare n.476, per restrizione dei beni;
- Annotazione del 26.5.2011, particolare n.1461, per restrizione dei beni.

**4) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 12.5.2006, particolare n.2534.**

A favore del "[REDACTED]" con sede in [REDACTED]

Contro il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] per il credito di €.22.000,00 di cui €.16.342,80 di capitale.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia oltre ad altre unità immobiliari non oggetto di perizia.

Il "[REDACTED]" elegge proprio domicilio in [REDACTED] presso la locale filiale.

L'ipoteca ha n.2 Annotazioni :

- Annotazione del 18.2.2011, particolare n.477, per restrizione dei beni;
- Annotazione del 26.5.2011, particolare n.1460, per restrizione dei beni.

**5) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 30.5.2006, particolare n.2904.**

A favore della "[REDACTED]" con sede in [REDACTED]

Contro la sig.ra [REDACTED] per il credito di €.120.000,00 di cui €.111.067,25 di capitale.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia.

La "[REDACTED]" elegge domicilio presso la propria sede.

L'ipoteca ha una Annotazione del 26.5.2011, particolare n.1459, per restrizione dei beni.

**6) Pignoramento immobiliare; trascrizione del 17.10.2006, particolare n.12355.**

A favore del "[REDACTED]" con sede in [REDACTED]

Contro il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

Grava su tutti i beni oggetto di perizia oltre ad altre unità immobiliari.

Il "████████████████████" elegge proprio domicilio in ██████████ presso la locale filiale.

Il Pignoramento ha n.3 Annotazioni :

- Annotazione del 13.4.2007, particolare n.1638, per restrizione dei beni;
- Annotazione del 18.2.2011, particolare n.472, per restrizione dei beni;
- Annotazione del 26.5.2011, particolare n.1467, per restrizione dei beni.

7) *Ordinanza Divisionale; trascrizione del 5.7.2011, particolare n.7098.*

A favore del "████████████████████" con sede in ██████████

Contro la sig.ra ██████████, la sig.ra ██████████, la sig.ra ██████████ ed il sig.

██████████ per la quota di ¼ ciascuno.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia.

Il "████████████████████" elegge proprio domicilio in ██████████ presso la locale filiale.

#### ALLEGATO FOTOGRAFICO E PLANIMETRIE DEI BENI

Dei beni oggetto di perizia sono state eseguite fotografie illustrative per la migliore individuazione e per indicare le condizioni delle unità immobiliari.

Le fotografie sono catalogate nel fascicolo fotografico, allegato alla relazione.

Per le planimetrie si è ritenuto sufficiente allegare le piante catastali, che pur non quotate, rappresentano in modo adeguato le unità immobiliari.

Pisa 10.1.2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco Vaglini