

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2016 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

Nato a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa.....  | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra.....  | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo ..... | 5  |
| Titolarità .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo ..... | 5  |
| Confini.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 6  |
| Consistenza.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo ..... | 8  |
| Dati Catastali .....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 9  |
| Precisazioni.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 10 |
| Patti.....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra.....  | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo ..... | 10 |
| Stato conservativo .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra.....  | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 11 |
| Parti Comuni.....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra.....  | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 12 |



|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra.....  | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 13 |
| Stato di occupazione .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 13 |
| Provenienze Ventennali.....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 15 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 16 |
| Normativa urbanistica .....  | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 17 |
| Regolarità edilizia .....  | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra ..... | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo.....  | 20 |
| Stima / Formazione lotti .....   | 20 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....  | 22 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 24 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2016 del R.G.E.....  | 25 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.000,00</b> .....  | 25 |



## INCARICO

All'udienza del 12/11/2016, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email simone.cacianti@tiscali.it, PEC simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2016 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 Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio a schiera, ubicato al piano terra e composto da soggiorno, camera oltre cucina, bagno con antibagno ed accessori tra cui due porticati posti rispettivamente all'ingresso e sul retro dell'appartamento oltre ad un garage destinato a locale di sgombero e ripostiglio con accesso, quest'ultimo, dall'esterno (allegato n.14). L'immobile ha accesso dalla via Argine Vecchio a mezzo di passo su strada privata identificata dalle particelle 695, 692 e porzione della p.lla 690, oltre dal resede comune che lo circonda per tre lati. L'immobile è prossimo al centro cittadino ed è ben collegato alle arterie viarie principali nonché alle infrastrutture e servizi di maggior rilievo. Si segnala la presenza di una piazzola per la sosta delle auto e manovra posta al termine della strada privata identificata da porzione della p.lla 692 a comune con il bene n°2 (allegato n.3 e 13).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio a schiera, ubicato al piano primo soprastante l' e composto di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno-w.c. oltre a terrazzo posto sul lato est dell'appartamento che ne consente anche l'accesso (allegato n.14). L'immobile ha accesso dalla via Argine Vecchio a mezzo di passo su strada privata identificata dalle particelle 695, porzione della p.lla 690 e particella 692 oltre che dal resede comune e da scala esterna esclusiva. L'immobile è prossimo al centro cittadino ed è ben collegato alle arterie viarie principali nonché alle infrastrutture e servizi di maggior rilievo. Si segnala la presenza di una piazzola per la sosta e manovra delle auto posta al termine della strada privata identificata da porzione della p.lla 692 a comune con il bene n°1 (allegato n.3 e 13).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**



Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 3/4)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
- [REDACTED] (Proprietà 3/4)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che i beni non ricadono in nessuna comunione legale.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 3/4)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
- [REDACTED] (Proprietà 3/4)

Si precisa che i beni non ricadono in nessuna comunione legale.



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA

L'appartamento confina per tre lati con il resede comune e con proprietà [REDACTED] a sud-ovest; il resede comune confina, a sua volta, con terreno di proprietà [REDACTED] ad est e con strada privata di proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e lo stesso esecutato [REDACTED] ad ovest, s.s.a..

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO

L'appartamento confina per tre lati con affacci sul resede a comune e con proprietà [REDACTED] a sud-ovest; il resede comune confina, a sua volta con terreno di proprietà [REDACTED] ad est e con strada privata di proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e lo stesso esecutato [REDACTED] ad ovest, s.s.a..

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 53,00 mq         | 63,90 mq         | 1,00         | 63,90 mq                 | 2,70 m  | terra |
| Locale di deposito                    | 12,65 mq         | 16,50 mq         | 0,50         | 8,25 mq                  | 2,90 m  | terra |
| Loggia-porticato                      | 17,20 mq         | 17,20 mq         | 0,40         | 6,88 mq                  | 2,70 m  | terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 79,03 mq                 |         |       |
| Incidenza resede comune:              |                  |                  |              | 5,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 82,98 mq                 |         |       |

I beni non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile da stimare è posto in zona prossima al centro cittadino di Vecchiano ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono, sistema fognario). Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento funziona tramite gas metano proveniente dalla rete pubblica con generatore di calore e produzione di acqua calda sanitaria a comune con l'appartamento di cui al n°2.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 67,55 mq         | 80,20 mq         | 1,00         | 80,20 mq                 | 2,73 m  | primo |
| Balcone scoperto                      | 10,05 mq         | 10,95 mq         | 0,25         | 2,74 mq                  | 0,00 m  | primo |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 82,94 mq                 |         |       |
| Incidenza resede comune:              |                  |                  |              | 5,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 87,09 mq                 |         |       |

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile da stimare è posto in zona prossima al centro cittadino di Vecchiano ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono, sistema fognario). Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento funziona tramite gas metano proveniente dalla rete pubblica con generatore di calore a comune con l'appartamento di cui al n°1.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali  |
|------------------------------|---|---|
| Dal 19/04/1989 al 18/11/2008 | [REDACTED]<br>coniugi in regime di comunione legale dei beni. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 693, Sub. 2, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 7<br>Rendita € 938,14<br>Piano T-1                           |
| Dal 19/04/1989 al 28/09/2012 | [REDACTED]<br>coniugi in regime di comunione legale dei beni. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 693, Sub. 1, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 13<br>Superficie catastale 64<br>Rendita € 39,61<br>Piano T  |
| Dal 18/11/2008 al 28/09/2012 | [REDACTED]<br>coniugi in regime di comunione legale dei beni. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 693, Sub. 13, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4<br>Superficie catastale 64<br>Rendita € 536,08<br>Piano T |
| Dal 28/09/2012 al 11/01/2016 | [REDACTED]  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 693, Sub. 1, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 13<br>Superficie catastale 64<br>Rendita € 39,61<br>Piano T  |



|                              |            |   |
|------------------------------|------------|---|
| Dal 28/09/2012 al 11/01/2016 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 693, Sub. 13, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4<br>Superficie catastale 64<br>Rendita € 536,08<br>Piano T |
|------------------------------|------------|---|

I titolari riportati nelle certificazioni catastali corrispondono ai titolari dei diritti reali (allegati n.8-10).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali  |
|------------------------------|---|---|
| Dal 19/04/1989 al 18/11/2008 | [REDACTED]<br>coniugi in regime di comunione legale dei beni. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 693, Sub. 2, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 7<br>Rendita € 938,14<br>Piano T-1                           |
| Dal 18/11/2008 al 28/09/2012 | [REDACTED]<br>coniugi in regime di comunione legale dei beni. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 693, Sub. 14, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 670,10<br>Piano 1                            |
| Dal 28/09/2012 al 11/01/2016 | [REDACTED]  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 693, Sub. 14, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5<br>Superficie catastale 86<br>Rendita € 670,10<br>Piano 1 |

I titolari riportati nelle certificazioni catastali corrispondono ai titolari dei diritti reali (allegato n.9).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 32     | 693   | 13   | 1                   | A2        | 2      | 4           | 64                   | 536,08  | T     |          |  |
|                         | 32     | 693   | 1    | 1                   | C6        | U      | 13          | 64                   | 39,61   | T     |          |  |



### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato e da un'analisi della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio è emersa la non corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi e le planimetrie catastali rispettivamente depositate il 18/11/2008 ed il 10/02/1989 (allegati n.4-6-14).

Per quanto relativo all'appartamento è necessario aggiornare la relativa scheda planimetrica in quanto la stessa non riporta l'esatta distribuzione funzionale interna dell'unità immobiliare pignorata, oltre ad essere affetta da alcune imprecisioni grafiche afferenti le murature portanti. Per quanto relativo il locale garage ora destinato a sgombero e ripostiglio, pur non essendovi conformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, bisognerà procedere, per i motivi di cui in seguito legati all'ottenimento della sanatoria edilizia, alla rimozione della parete interna per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Vecchiano venendo meno anche la necessità di dover aggiornare la relativa planimetria catastale.

Per ottenere la conformità della planimetria dell'appartamento allo stato dei luoghi è necessario procedere all'aggiornamento catastale depositando presso l'Agenzia del Territorio una nuova planimetria con la relativa denuncia di variazione da redigersi con l'apposito programma ministeriale Do.C.Fa..

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 32     | 693   | 14   | 1                   | A2        | 2      | 5           | 86                   | 670,1   | 1     |          |  |

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato e da un'analisi della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio è emersa la non corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata il 18/11/2008 (allegato n.5).

E' necessario pertanto aggiornare la scheda planimetrica in quanto non riporta l'esatta distribuzione funzionale interna dell'unità immobiliare pignorata, oltre ad essere affette da alcune imprecisioni grafiche afferente la posizione di una finestra.

E' necessario pertanto procedere all'aggiornamento catastale depositando presso l'Agenzia del Territorio una nuova planimetria con le relative denuncia di variazione da redigersi con l'apposito programma ministeriale Do.C.Fa..



## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c..

Si precisa, tuttavia, che l'accesso all'immobile pignorato è garantito, oltre che dalla servitù di passo gravante terreni di terzi, anche da una porzione di strada privata, identificata nel Foglio di mappa 32 dalla p.lla 692, la cui proprietà spetta in quota agli esecutati ma che non risulta nel verbale di pignoramento.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c..

Si precisa, tuttavia, che l'accesso all'immobile pignorato è garantito, oltre che dalla servitù di passo gravante terreni di terzi, anche da una porzione di strada privata identificata al Catasto Terreni nel foglio di mappa 32 dalla particella 692, di cui gli esecutati sono comproprietari di una quota che non risulta nel verbale di pignoramento.

## PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

L'immobile descritto, secondo le risultanze della relazione notarile sostitutiva, non è gravato da vincoli, oneri, domande giudiziali, sequestri, oneri e atti di asservimento di natura urbanistica; non risultano, inoltre, contratti di locazione in essere. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato Mazzei Gualtiero.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

L'immobile descritto, secondo le risultanze della relazione notarile sostitutiva, non è gravato da vincoli, oneri, domande giudiziali, sequestri, oneri e atti di asservimento di natura urbanistica; non risultano, inoltre, contratti di locazione in essere. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato Mazzei Paolo con la propria famiglia.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**



Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre (allegato n.12); gli impianti, se pur funzionanti e posti sotto traccia, sono vetusti e necessitano di una revisione generale; i rivestimenti ceramici di bagno e cucina risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato. Le finiture esterne quali intonaci, cornicioni, solette in c.a. e grondaie necessitano di manutenzione. Si rileva che la caldaia presente è a servizio anche dell'appartamento soprastante oggetto della stessa procedura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre (allegato n.12); gli impianti se pur funzionanti sono vetusti e necessitano di una revisione generale. I rivestimenti in ceramica del bagno così come i sanitari, risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato, le finiture esterne quali intonaci, cornicioni, solette in c.a. e grondaie necessitano di manutenzione. Si rileva che la caldaia ovvero il generatore di calore e di acqua calda sanitaria è posto all'interno dell'appartamento del piano terra ed è a servizio anche di quest'ultimo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

Le parti comuni a cui hanno diritto le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

1) Il resede che circonda per tre lati l'appartamento, a comune con l'unità immobiliare posta al piano primo ed oggetto della presente procedura identificato al Catasto Fabbricati di Vecchiano nel foglio di mappa 32, particella 693, subalterno 9 senza rendita e consistenza in quanto Bene comune non censibile (allegato n.11);

2) L'accesso all'immobile che avviene mediante diritto di passo su stradello gravante la particella 695, porzione della p.lla 690 e la comproprietà in comunione con altri della particella 692 che di fatto consente l'accesso all'intera schiera di villette di cui l'appartamento fa parte. Tale strada, che come segnalato in precedenza non risulta nel verbale di pignoramento, è identificata al catasto terreni di Vecchiano nel foglio di mappa 32, p.lla 692, qualità frutteto, classe 1<sup>^</sup>, superficie 440 mq catastali, deduzioni A116 e A126, r.d. €. 9,04 e r.a. 4,54.

L'intestazione catastale di quest'ultima porzione di strada risulta anche carente della dichiarazione di successione della Sig.ra ██████████ favore degli attuali esecutati.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

Le parti comuni a cui ha diritto l'unità immobiliare pignorata sono le seguenti:

1) Il resede che circonda per tre lati l'edificio di cui l'appartamento in oggetto fa parte, a comune con l'unità immobiliare posta al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati di Vecchiano nel foglio di mappa 32, particella 693, subalterno 9 senza rendita e consistenza in quanto B.C.N.C. (allegato n.11);

2) L'accesso all'immobile che avviene mediante diritto di passo su stradello gravante la particella 695, porzione della p.lla 690 e la comproprietà in comunione con terzi della particella 692 che di fatto consente l'accesso all'intera schiera di villette di cui l'appartamento fa parte. Tale strada, che come segnalato in precedenza, non risulta nel verbale di pignoramento, è identificata al catasto terreni di



Vecchiano nel foglio di mappa 32, p.lla 692, qualità frutteto, classe 1<sup>^</sup>, superficie 440 mq catastali, deduzioni A116 e A126, r.d. €. 9,04 e r.a. 4,54.

L'intestazione catastale di quest'ultima porzione di strada risulta anche carente della dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED] a favore degli attuali esecutati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA

Dalla relazione notarile sostitutiva e da ricerche effettuate presso la Conservatoria non esistono servitù gravanti i beni pignorati; si rileva invece una servitù di passo da esercitarsi con ogni mezzo a favore degli immobili in oggetto gravante una striscia di terreno della larghezza di ml 5,00 adibita a strada di proprietà di terzi ed insistente su porzione della p.lla 690 e sull'intera p.lla 695 (ex-porzione della 407) del foglio 32, costituita con atto Notaio Policardo di Vecchiano del 9/11/1987, repertorio 27.932/5.359, trascritto a Pisa il 21/11/1987 al n°9.586 particolare.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO

Dalla relazione notarile sostitutiva e da ricerche effettuate presso la Conservatoria non esistono servitù gravanti il bene pignorato; si rileva invece una servitù di passo da esercitarsi con ogni mezzo a favore degli immobili in oggetto gravante una striscia di terreno della larghezza di ml 5,00 adibita a strada di proprietà di terzi ed insistente su porzione della p.lla 690 e sull'intera p.lla 695 (ex-porzione della 407) del foglio 32, costituita con atto Notaio Policardo di Vecchiano del 9/11/1987, repertorio 27.932/5.359, trascritto a Pisa il 21/11/1987 al n°9.586 particolare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA

L'immobile pignorato non presentava, alla data del sopralluogo, evidenti segni o lesioni tali da far pensare a condizioni statiche precarie, tuttavia l'immobile, nel suo complesso, necessita di alcune opere di manutenzione sia alle finiture esterne, quali solette a sbalzo, intonaci ed infissi, che interne.

L'immobile, esposto a nord-est, ha la struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e solette a sbalzo in c.a.. Le murature esterne sono in laterizio dello spessore di cm 30 circa, quelle interne sono in forati leggeri, la finitura sia interna che esterna, è ad intonaco civile.

La tipologia degli infissi esterni è la doppia anta in legno con dotazione di persiane alla fiorentina (allegato n.12); le porte interne tra i vari ambienti sono in legno tamburato con controtelaio e cornici anch'esse in legno (allegato n.12). L'impianto elettrico è funzionante ed è interamente posto sotto traccia; l'impianto di riscaldamento funziona con gas metano da rete pubblica ed il generatore di calore, condiviso con l'appartamento del piano primo, è una caldaia murale che produce anche acqua calda sanitaria.

La pavimentazione è in gres commerciale (allegato n.12), i rivestimenti di bagno e cucina è in ceramica lavabile risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato. L'immobile è dotato di due porticati posti





rispettivamente all'ingresso e sul retro e di un ripostiglio con accesso dall'esterno ricavato dalla divisione interna dell'ex-locale garage, oltre a queste non si rilevano altre pertinenze esclusive.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

---

L'immobile pignorato non presentava, alla data del sopralluogo, evidenti segni o lesioni tali da far pensare a condizioni statiche precarie, tuttavia l'immobile, nel suo complesso, necessita di alcune opere di manutenzione sia alle finiture esterne, che interne; l'immobile, esposto a nord-est, ha struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e solette a sbalzo in c.a. Le murature esterne sono in laterizio dello spessore di cm 30 circa, quelle interne sono in forati leggeri, la finitura sia interna che esterna, è ad intonaco civile.

La tipologia degli infissi esterni è la doppia anta in legno con dotazione di persiane alla fiorentina (allegato n.12); le porte interne tra i vari ambienti sono in legno tamburato con controtelaio e cornici anch'esse in legno (allegato n.12). L'impianto elettrico è funzionante ed è interamente posto sotto traccia; l'impianto di riscaldamento funziona con gas metano da rete pubblica ed il generatore di calore, condiviso con l'appartamento del piano terra, è una caldaia murale che produce anche acqua calda sanitaria.

La pavimentazione è in gres commerciale (allegato n.12), il rivestimento di bagno e cucina è in ceramica lavabile. L'immobile non è dotato di pertinenze esclusive ad eccezione del terrazzo che consente l'accesso all'immobile.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

---

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato il 30/11/2016, risultava occupato dall'esecutato Sig. XXXXXXXXXX

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato XXXXXXXXXX con la propria famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA



| Periodo  | Proprietà  | Atti                             |            |               |             |
|--|--|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/04/1989 al 28/09/2012                       | nato a [REDACTED]<br>[REDACTED] c.f.: [REDACTED]<br>[REDACTED] PROPRIETA'<br>PER 1/2 [REDACTED]<br>[REDACTED] c.f.: [REDACTED]<br>[REDACTED] PROPRIETA'<br>PER 1/2 CONIUGI IN<br>COMUNIONE<br>LEGALE DEI BENI. | COMPRAVENDITA                    |            |               |             |
|  |  | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|  |  | NOTAIO POLICARDO                 | 19/04/1989 | 30511         | 6149        |
|  |  | Trascrizione                     |            |               |             |
|  |  | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|  |  | CONSERVATORIA RR.<br>II. DI PISA | 08/05/1989 | 6200          | 4097        |
|  |  | Registrazione                    |            |               |             |
| Presso   | Data   | Reg. N°                          | Vol. N°    |               |             |
|  |  |                                  |            |               |             |
| Dal 28/09/2012 al 11/01/2016                       | nato a [REDACTED]<br>[REDACTED] c.f.: [REDACTED]<br>[REDACTED] PROPRIETA'<br>PER 3/4; [REDACTED]<br>[REDACTED] c.f.: [REDACTED]<br>[REDACTED] PROPRIETA'<br>PER 1/4.   | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE     |            |               |             |
|  |  | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|  |  |                                  | 28/09/2012 | 1746          |             |
|  |  | Trascrizione                     |            |               |             |
|  |  | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|  |  | CONSERVATORIA RR.<br>II. DI PISA | 04/11/2013 | 15998         | 11222       |
|  |  | Registrazione                    |            |               |             |
| Presso   | Data   | Reg. N°                          | Vol. N°    |               |             |
| AGENZIA DELLE<br>ENTRATE - UFFICIO<br>DEL REGISTRO | 26/09/2013   | 1746                             | 9990       |               |             |

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.





BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO



| Periodo                                      | Proprietà  | Atti                          |   |                              |             |
|--|--|-------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| Dal 19/04/1989 al 28/09/2012                 | nato a [REDACTED] c.f.: [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 [REDACTED] c.f.: [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI. | COMPRAVENDITA                 |   |                              |             |
|  |  | Rogante                       | Data  | Repertorio N°                | Raccolta N° |
|  |  | NOTAIO POLICARDO              | 19/04/1989  | 30511                        | 6149        |
|  |  | Trascrizione                  |   |                              |             |
|  |  | Presso                        | Data  | Reg. gen.                    | Reg. part.  |
|  |  | CONSERVATORIA RR. II. DI PISA | 08/05/1989  | 6200                         | 4097        |
|  |  | Registrazione                 |   |                              |             |
|  |  | Presso                        | Data  | Reg. N°                      | Vol. N°     |
|  |  |                               |   |                              |             |
|  |  | Dal 28/09/2012 al 11/01/2016  | nato a [REDACTED] c.f.: [REDACTED] PROPRIETA' PER 3/4 [REDACTED] c.f.: [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/4. | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE |             |
| Rogante                                      | Data   |                               |   | Repertorio N°                | Raccolta N° |
|  | 28/09/2012   |                               |   | 1746                         |             |
| Trascrizione                                 |  |                               |   |                              |             |
| Presso                                       | Data   |                               |   | Reg. gen.                    | Reg. part.  |
| CONSERVATORIA RR. II. DI PISA                | 04/11/2013   |                               |   | 15998                        | 11222       |
| Registrazione                                |  |                               |   |                              |             |
| Presso                                       | Data   |                               |   | Reg. N°                      | Vol. N°     |
| AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DEL REGISTRO | 26/09/2013   |                               |   | 1746                         | 9990        |

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Pisa aggiornate al 11/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Pisa il 24/12/2008

Reg. gen. 27990 - Reg. part. 5892

Importo: € 480.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale: € 240.000,00

Rogante: Caccetta Angelo

Data: 17/12/2008

N° repertorio: 68091

N° raccolta: 19054

Note: Si precisa che la società [REDACTED]

[REDACTED] è debitrice non datore di ipoteca.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 11/01/2016

Reg. gen. 237 - Reg. part. 162

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Pisa aggiornate al 11/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Pisa il 24/12/2008

Reg. gen. 27990 - Reg. part. 5892

Importo: € 480.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale: € 240.000,00

Rogante: Caccetta Angelo





Data: 17/12/2008

N° repertorio: 68091

N° raccolta: 19054

Note: Si precisa che la società [REDACTED]  
[REDACTED] è debitrice non datore di ipoteca.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 11/01/2016

Reg. gen. 237 - Reg. part. 162

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

---

Il sottoscritto dopo aver effettuato un accesso agli atti al Comune di Vecchiano in data 22/11/2016 ha reperito documenti relativi ai titoli edilizi risalenti al periodo 1987/1989 ed una concessione edilizia risalente al 1993.

E' stato inoltre reperito il Certificato di abitabilità n°89/00005, pratica n°1988/0407 relativo all'autorizzazione all'abitabilità del fabbricato di cui le unità pignorate fanno parte, rilasciato dal Sindaco di Vecchiano il 22/03/1989 ([allegato n.1](#)).

La zona cui ricade l'immobile di cui le unità pignorate fanno parte è indicata come "U.T.O.E. 3 - Vecchiano" nel vigente strumento urbanistico comunale ed è compresa nella "fascia di rispetto fluviale" ai sensi dell'articolo 142 del D.L. 42/2004 ([allegato n.13](#)).

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

---

Il sottoscritto dopo aver effettuato un accesso agli atti al Comune di Vecchiano in data 22/11/2016 ha reperito documenti relativi ai titoli edilizi risalenti al periodo 1987/1989 ed una concessione edilizia risalente al 1993.

E' stato inoltre reperito il Certificato di abitabilità n°89/00005, pratica n°1988/0407 relativo all'autorizzazione all'abitabilità del fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorate fa parte, rilasciato dal Sindaco di Vecchiano il 22/03/1989 ([allegato n.1](#)).

La zona cui ricade l'immobile di cui le unità pignorate fanno parte è indicata come "U.T.O.E. 3 - Vecchiano" nel vigente strumento urbanistico comunale ed è compresa nella "fascia di rispetto fluviale" ai sensi dell'articolo 142 del D.L. 42/2004 ([allegato n.13](#)).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

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

Presso l'archivio del Comune di Vecchiano ho reperito i seguenti titoli abilitativi relativi alle consistenze pignorate:

- Concessione Edilizia n°188, pratica n°312, rilasciata il 17/07/1987, per "Costruire fabbricato plurifamiliare" e relativa, di fatto, alla edificazione del fabbricato di cui le unità pignorate fanno parte;
- Concessione Edilizia n°104, pratica n°118, rilasciata il 27/04/1988, per "eseguire variante relativa alla sistemazione degli spazi esterni";
- Concessione Edilizia n°277, pratica n°407, rilasciata il 7/11/1988, per "eseguire variante in corso d'opera alla costruzione del fabbricato plurifamiliare autorizzato dalla concessione edilizia n°188/87";
- Concessione per la esecuzione di opere n°93/00167, rilasciata il 17/11/1993 per la "realizzazione di due appartamenti in villetta a schiera con costruzione di scala esterna" relativa al frazionamento della precedente villetta nelle due abitazioni oggetto della presente perizia (allegato n.2).

### *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.

Da un'attenta disamina dei documenti reperiti presso il Comune di Vecchiano sono emerse alcune discrepanze tra le tavole di progetto e l'effettivo stato dei luoghi.

Tali differenze riguardano una diversa distribuzione funzionale interna dell'appartamento, la realizzazione di un piccolo ripostiglio posto a ridosso della cucina, la mancata realizzazione del disimpegno di accesso alla camera e la realizzazione di una porta interna di collegamento tra il soggiorno e l'adiacente locale garage; anche in quest'ultimo si è riscontrata una difformità relativa alla realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno del locale che lo ha diviso in due vani di cui quello più piccolo avente accesso dall'esterno tramite la porta a bascula del garage. Tuttavia si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi relativamente al garage demolendo la suddetta parete divisoria al fine di riottenere un posto auto pertinenziale come previsto nella concessione edilizia.

Al contempo è necessario individuare un ulteriore posto auto aggiuntivo, di 25 mq nel resede comune che soddisfi le esigenze di parcheggio delle due nuove unità abitative come previsto nella concessione edilizia n°167/1993 sopra citata.



Oltre a quanto sopra si è riscontrata, in prossimità del lato sud-est del resede comune, una tettoia in legno priva dei necessari titoli abilitativi e che pertanto andrà rimossa.

Per quanto relativo agli impianti presenti si può ragionevolmente affermare che essendo stati realizzati da circa 30 anni, necessitano di una revisione generale; in particolare l'impianto elettrico andrebbe dotato di un nuovo interruttore generale salva-vita di tipo "magnetotermico" il cui costo è quantificabile in €. 2.000,00 circa inclusa la certificazione finale della ditta installatrice.

Evidenzio, infine, che l'unità immobiliare derivante dal frazionamento di cui alla concessione edilizia sopra citata, è priva del certificato di agibilità.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

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

Presso l'archivio del Comune di Vecchiano ho reperito i seguenti titoli abilitativi relativi alle consistenze pignorate:

- Concessione Edilizia n°188, pratica n°312, rilasciata il 17/07/1987, per "Costruire fabbricato plurifamiliare" e relativa, di fatto, alla edificazione del fabbricato di cui le unità pignorate fanno parte;
- Concessione Edilizia n°104, pratica n°118, rilasciata il 27/04/1988, per "eseguire variante relativa alla sistemazione degli spazi esterni";
- Concessione Edilizia n°277, pratica n°407, rilasciata il 7/11/1988, per "eseguire variante in corso d'opera alla costruzione del fabbricato plurifamiliare autorizzato dalla concessione edilizia n°188/87";
- Concessione per la esecuzione di opere n°93/00167, rilasciata il 17/11/1993 per la "realizzazione di due appartamenti in villetta a schiera con costruzione di scala esterna" relativa al frazionamento della precedente villetta nelle due abitazioni oggetto della presente perizia (allegato n.2).

#### **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.

Da un'attenta disamina dei documenti reperiti presso il Comune di Vecchiano sono emerse alcune discrepanze tra le tavole di progetto e l'effettivo stato dei luoghi.

Tali differenze riguardano una diversa distribuzione funzionale interna dell'appartamento essenzialmente riconducibili alla mancata realizzazione di un ripostiglio e dell'antibagno posti a ridosso dell'ingresso e ad altre più modeste difformità interne, oltre ad alcune difformità relative alla posizione di una finestra nella camera singola ed alla dimensione della scala esterna.

Per quanto relativo agli impianti presenti si può ragionevolmente affermare che essendo stati realizzati da circa 30 anni, necessitano di una revisione generale; in particolare l'impianto elettrico andrebbe dotato di un nuovo interruttore generale salva-vita di tipo "magnetotermico" il cui costo è quantificabile in €. 2.000,00 circa inclusa la certificazione finale della ditta installatrice.

Anche in questo caso l'unità immobiliare derivante dal frazionamento di cui alla concessione edilizia sopra citata è priva della certificazione di agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono riscontrati vincoli od oneri condominiali afferenti le unità immobiliari pignorate.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA ARGINE VECCHIO N.213, PIANO PRIMO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono riscontrati vincoli od oneri condominiali afferenti le unità immobiliari pignorate.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viene formato un unico lotto la cui vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano terra. Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio a schiera, ubicato al piano terra e composto di soggiorno, camera oltre cucina, bagno con antibagno ed accessori tra cui due porticati posti rispettivamente all'ingresso e sul retro dell'appartamento oltre ad un garage destinato a locale di sgombero e ripostiglio con accesso, quest'ultimo, dall'esterno. (allegato n.14) L'immobile ha accesso dalla via Argine Vecchio a mezzo di passo su strada privata identificata dalle particelle 695, 692 e porzione della p.lla 690, oltre al predetto resede comune. L'immobile è prossimo al centro cittadino ed è ben collegato alle arterie varie principali nonché alle infrastrutture e servizi di maggior rilievo. Si segnala la presenza di una piazzola per la sosta delle auto e manovra posta al termine della strada privata identificata da porzione della p.lla 692.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 693, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A/2 - Fg. 32, Part. 693, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 (allegato n.8-10). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 141.066,00



Per poter ottenere l'accertamento di conformità urbanistica dell'unità immobiliare è necessario, prima di depositare l'istanza di accertamento di conformità presso il Comune di Vecchiano completa di tutti gli elaborati e documenti necessari, procedere come descritto in precedenza, ovvero ripristinare il garage tramite la demolizione del tramezzo divisorio, individuare una piazzola di sosta all'interno del lotto tramite anche operazioni catastali che coinvolgano il resede comune. Per tali operazioni si stima un costo comprensivo degli oneri professionali, pari a circa €. 8.000,00, inclusa la rimozione della tettoia in legno posta all'interno del resede comune e la redazione della certificazione di agibilità di cui l'unità in oggetto è sprovvista.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - via Argine Vecchio n.213, piano primo  
Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio a schiera, ubicato al piano primo e composto di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno-w.c. oltre a terrazzo posto sul lato est dell'appartamento che ne consente anche l'accesso (allegato n.14). Esternamente confina per tre lati con affacci sul resede-giardino a comune con l'appartamento di cui al n°1 della presente perizia posto al piano terra. L'immobile ha accesso dalla via Argine Vecchio a mezzo di passo su strada privata identificata dalle particelle 695, porzione della p.lla 690 e particella 692 oltre al predetto resede comune e da scala esterna esclusiva. L'immobile è prossimo al centro cittadino ed è ben collegato alle arterie viarie principali nonché alle infrastrutture e servizi di maggior rilievo. Si segnala la presenza di una piazzola per la sosta e manovra delle auto posta al termine della strada privata identificata da porzione della p.lla 692.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 693, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) (allegato n.9). Valore di stima del bene: € 148.053,00.

Per ottenere l'accertamento di conformità urbanistica è necessario procedere depositando l'apposita istanza presso il Comune di Vecchiano completa di tutti gli elaborati necessari quali grafici quotati, relazione tecnica, documentazione fotografica ecc. Inoltre bisognerà provvedere alla redazione ed al deposito della certificazione di agibilità di cui l'unità immobiliare in oggetto è sprovvista, completa delle certificazioni degli impianti installati. Il costo complessivo di tali operazioni, incluso l'aggiornamento catastale è quantificabile in €. 6.000,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Vecchiano (PI) - via<br>Argine Vecchio<br>n.213, piano terra | 82,98 mq                 | 1.700,00 €/mq   | € 141.066,00       | 100,00           | € 141.066,00 |
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Appartamento<br>Vecchiano (PI) - via<br>Argine Vecchio<br>n.213, piano primo | 87,09 mq                 | 1.700,00 €/mq   | € 148.053,00       | 100,00           | € 148.053,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 289.119,00 |

**Valore finale di stima: € 289.119,00**

La stima è stata effettuata sulla comparazione dei prezzi di mercato correnti di beni simili che si trovano in condizioni di efficienza, rilevati da indagini di mercato e dalle principali pubblicazioni di

valori fornite da agenzie immobiliari della zona cui il bene ricade, tenuto conto dell'ubicazione pressochè centrale del fabbricato, dotata di spazi a parcheggio e delle principali infrastrutture e servizi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche avanti esposte e delle condizioni di conservazione e manutenzione.

Al costo sopra riportato di €. 272.112,00 vanno decurtati gli oneri, anche professionali, relativi alle sanatorie delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo nonché i costi delle opere e degli adempimenti necessari sia al ripristino del garage, che all'individuazione del posto auto pertinenziale, così come individuati durante le operazioni peritali, con colloqui avuti con l'ufficio tecnico del Comune di Vecchiano. Complessivamente tali costi, incluse le certificazioni di agibilità, di cui le due unità abitative sono sprovviste, da depositarsi presso il Comune di Vecchiano ammontano ad €. 14.000,00, pertanto il valore delle consistenze pignorate, decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale è il seguente:

**€. 289.119,00 - €. 14.000,00 = €. 275.119,00 che si arrotonda ad €. 275.000,00.**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la comproprietà spettante agli esecutati sulla particella 692 che consente l'accesso agli immobili non è compresa nel pignoramento.

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 09/01/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cacianti Simone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it