

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare
190/2019 del R.G.E. COLLEGATA AL GIUDIZIO DI DIVISIONE 2400/21

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	11
Stato di occupazione	11

Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2019 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.300,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.100,00	23



Firmato Da: BENVENUTI IRENE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63186a2443b3a3c6

INCARICO

All'udienza del 31/10/2019, la sottoscritta Dott. Agr. Benvenuti Irene, con studio in Via Harry Bracci Torsi 69 - 56121 - Pisa (PI), email irenebenvenuti@gmail.com, PEC i.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 347 9615506, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°39'14.1"N 10°34'03.4"E)
- **Bene N° 2** - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130 (Coord. Geografiche: 43°39'13.6"N 10°34'02.7"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina (Coord. Geografiche: 43°39'13.1"N 10°34'00.5"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Unità immobiliare da terra a tetto a destinazione abitativa, facente parte di maggior fabbricato situato in località Latignano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Appezamento di terreno con funzione pertinenziale rispetto all'abitazione (Bene 1) con due annessi agricoli parzialmente diruti in località Latignano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante in località Latignano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

La documentazione è stata integrata con le visure catastali storiche delle particelle pignorate (All. 3.a).

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Cfr. Bene 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati (All. 3.a):

- ██████████ (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ██████████

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ██████████ (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ██████████
- ██████████ (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Cfr. Bene 1

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina a nord, sud ed ovest con la particella pignorata 201 (Bene 2), intestata agli stessi proprietari: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Il terreno confina a sud con la part. pignorata 198 (Lotto 2), intestata agli stessi proprietari: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ad ovest con [REDACTED] e [REDACTED], ad est con [REDACTED] a nord in parte con Via di Rotina salvo se altri.

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali sgombero e scala	110,00 mq	0,6	61,20 mq	-	T
Abitazione	116,00 mq	1,00	116,00 mq	-	1
Totale superficie convenzionale:			177,20 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			177,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Annesso agricolo principale	54,74 mq	1,00	54,74 mq	0,00 m	T
Annnesso agricolo più piccolo	8,41 mq	1,00	8,41 mq	0,00 m	t
Terreno (201 al netto dei fabbricati)	1.312,85 mq	0,02	26,25 mq	0,00 m	t
Terreno (200)	23,00 mq	0,02	1,15 mq	0,00 m	t
Terreno (205)	1,00 mq	0,02	0,02 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:			90,57 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			90,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Al ventennio l'unità immobiliare, parte di un maggior fabbricato rurale, risultava censita al Catasto Terreni del Comune di Cascina nel foglio 56 part 28 sub 7 come "porzione di fabbricato rurale".

L'unità immobiliare è stata trasferita al Catasto Fabbricati con denuncia di costituzione del 18/11/1999 protocollo n.52976 in atti dal 18/11/1999 (n. 2116.1/1999) conservando lo stesso identificativo (All. 3.a).

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Al ventennio le particelle 200, 201 e 205 avevano già la medesima identificazione attuale a seguito di frazionamento in atti dal 26/05/1994 (n. 191.1/1993) (All. 3.a).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	28	7		A2	3	7 vani	177 mq	755,58 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti (All. 2.a) corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- un errore nella rappresentazione della posizione della porta di accesso ad uno dei ripostigli del piano terra;
- non risulta rappresentato il vano lavanderia-wc al piano terra poichè non è stata aggiornata la planimetria catastale a seguito della SCIA con cui è stato realizzato.

L'aggiornamento della rappresentazione catastale richiederà di effettuare un rilievo completo dell'unità immobiliare e di presentare una pratica DOCFA con nuova planimetria a variazione presso l'Agenzia del Territorio di Pisa.

La sottoscritta non ha provveduto ad effettuare il suddetto adempimento per la lieve entità delle variazioni riscontrate, ma resta a disposizione per provvedere all'aggiornamento catastale qualora fosse ritenuto necessario prima della vendita.

Si segnala inoltre che nella mappa catastale la particella 28 (All. 2.a) risulta rappresentata con una sagoma non corrispondente allo stato dei luoghi. La rettifica della mappa potrà essere effettuata mediante presentazione di tipo mappale. La sottoscritta non ha provveduto ad effettuare il suddetto adempimento poichè l'abitazione risulta correttamente identificata e descritta e l'errore della mappa è puramente di tipo grafico.

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	200				Seminativo arborato	3	23 mq	0,06 €	0,05 €	
56	201				Fabbricato rurale		1.376 mq			
56	205				Area rurale		1 mq			

Corrispondenza catastale

Si segnala che sulla particella 201(All. 2.a) insistono effettivamente due fabbricati rurali per i quali, avendo perso i requisiti di ruralità, vigeva l'obbligo di presentazione della planimetria catastale con trasferimento al Catasto Fabbricati da effettuarsi entro il 31/12/2012.

I proprietari non hanno rispettato tale scadenza pertanto l'ufficio ha avviato un accertamento (come rilevabile dalla visura catastale). Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa è risultato che i proprietari hanno provveduto al versamento delle sanzioni richieste ma ad oggi non hanno ancora provveduto ad eseguire gli adempimenti tecnici per censire i due volumi al Catasto fabbricati.

I due fabbricati versano in pessime condizioni di conservazione, con la copertura in tutto o in parte crollata, pertanto la sottoscritta reputa che potrebbero essere censiti al Catasto Fabbricati come "unità collabenti", mediante presentazione di tipo mappale e successiva pratica DOCCA.

La sottoscritta non ha provveduto all'aggiornamento catastale perchè la consistenza indicata in mappa corrisponde allo stato dei luoghi, ma resta a disposizione per provvedere ad effettuare tale adempimento qualora lo si reputi necessario preliminarmente alla vendita.

Si segnala inoltre che nella mappa catastale la particella 200 (All. 2.a) risulta campita come se fosse un fabbricato ma si tratta di area scoperta. La rettifica della mappa potrà essere effettuata mediante presentazione di tipo mappale. La sottoscritta non ha provveduto ad effettuare il suddetto adempimento poichè la particella risulta correttamente identificata e descritta e l'errore della mappa è puramente di tipo grafico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Le facciate presentano un lieve degrado superficiale ma l'interno dell'unità immobiliare è in buono stato di conservazione (All. 4.a).

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Il fabbricato di dimensioni più piccole, è completamente privo della copertura ed internamente è invaso dalla vegetazione arbustiva-arborea (All. 4.a).

Il fabbricato più grande ha una falda del tetto completamente crollata e per il resto si trova in condizioni di conservazioni mediocri (All. 4.a).

L'area scoperta restante, destinata a viabilità e giardino, è in buone condizioni di manutenzione (All. 4.a).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

L'unità immobiliare è indipendente e non ha porzioni a comune con le altre unità del fabbricato se non quelle tali per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

La relazione notarile non indica gravami di questa natura in relazione ai beni pignorati.

La sottoscritta ha acquisito la nota di trascrizione dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lemmi di Cascina del 28/12/1973, trascritto a Pisa il 16/01/1974 al 914 di particolare, mediante il quale il dante causa degli attuali proprietari aveva acquistato i beni pignorati infra maggior consistenza. Con la suddetta nota veniva trascritta una servitù di passo carrabile a favore della porzione di fabbricato e dei terreni trasferiti, gravante sia la particella 107 del foglio 56 (tratto terminale di strada poderale che congiunge la via dell'argine con il fabbricato compravenduto), "sia tutti i terreni rimasti di proprietà del venditore di guisa che l'acquirente, dalla via dell'argine come dal fabbricato, possa accedere ai terreni acquistati".

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Cfr. Bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

L'unità immobiliare costituisce la porzione est, da terra a tetto, di un maggior fabbricato della tipologia colonica (All. 4.a). L'accesso avviene attualmente dalla via di Rotina passando attraverso la particella 201 (Bene 2), ma sarebbe possibile anche dalla via dell'Argine passando da strada poderale gravata da servitù a favore dell'unità immobiliare (cfr. paragrafo Servitù).

L'edificio, di vecchia costruzione, ha una struttura in muratura; le facciate sono intonacate e tinteggiate anche se presentano zone di degrado. Il tetto è a capanna con manto di copertura in laterizio.

Al piano terra l'unità immobiliare è composta da due vani a destinazione ripostiglio, uno dei quali parzialmente suddiviso da un paramento murario, oltre un vano lavanderia-wc (All. 6). I vani sono sistemati con finiture di tipo abitativo di buona qualità. I soffitti sono a volta a crociera sabbiati con mattoni a vista con altezza superiore a 270 cm. Il pavimento è in cotto, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Manca l'impianto di riscaldamento ma è presente una pompa di calore con uno split caldo/freddo. L'impianto elettrico è sotto traccia. Gli infissi e la porta di accesso dal giardino sono in alluminio e vetro di buona qualità. Nel vano ripostiglio più piccolo è presente la caldaia a servizio del piano superiore. Il vano lavanderia-wc, di recente realizzazione, è rivestito in gres porcellanato di gusto attuale.

Si sale all'appartamento del piano primo mediante scala in muratura ad una sola rampa, accessibile sia

dall'esterno attraverso portoncino in alluminio e vetro, sia dai vani del piano terra mediante porta interna. Dal pianerottolo alla sommità della scala si accede sia al bagno che all'ingresso dell'abitazione. Questa è suddivisa in ingresso, soggiorno, cucina e tre camere (All. 2.a e All. 6). L'altezza utile è circa 290 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gres, come il rivestimento del bagno e della cucina; in una delle camere è presente un parquet sopra il pavimento originario. Il riscaldamento è autonomo, alimentato dalla caldaia a metano ubicata al piano terra, con termosifoni. L'impianto elettrico è sottotraccia. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, zanzariere e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato.

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Il fabbricato di maggiori dimensioni (part.201) è suddiviso in due corpi adiacenti realizzati in materiali differenti e con accesso indipendente, ma con una unica facciata in muratura sul lato nord (All. 7 e All. 4.a).

Il vano sul lato est è costruito in muratura di mattoni pieni, intonacati e tinteggiati anche se le facciate e le pareti interne versano in condizioni di avanzato degrado. Il tetto è a capanna con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio ma una falda è quasi completamente crollata. La porta carrabile di accesso è in metallo, del tipo scorrevole. L'altezza utile va da circa 220 cm a circa 360 cm al colmo.

Il vano sul lato ovest è realizzato in parte in lamiera, ad esclusione della facciata nord e della parete di separazione dell'altro vano che sono in muratura. Il tetto, sempre in lamiera, è ad una falda. La porta di accesso carrabile è in metallo a due ante. L'altezza utile va da circa 215 a circa 225. In entrambi i vani la pavimentazione è in battuto di cemento.

Il fabbricato più piccolo (part.201), originariamente destinato a porcile, è stato realizzato in blocchi di laterizio privi di intonaco. Il tetto, ad una falda, oggi risulta completamente privo della copertura. La porta di accesso è in metallo. L'altezza utile va da circa 190 a circa 210.

Le particelle 200, 201 e 205 hanno un ruolo pertinenziale rispetto all'abitazione precedentemente descritta (Bene 1). La particella 201, in particolare, circonda la porzione pignorata del fabbricato su tre lati e l'accesso dalla via di Rotina è possibile esclusivamente passando attraverso questo terreno. Sui lati nord e nord-ovest della particella 201 è presente un muro di recinzione con cancello carrabile, mentre sugli altri lati è presente una recinzione metallica a maglia sciolta.

L'appezzamento ospita la viabilità di accesso all'abitazione e per il resto è sistemato a giardino con tappeto erboso, arbusti ed alberi in buone condizioni di manutenzione.

La particella 200, di forma rettangolare e confinante con il resto dell'appezzamento solo sul lato est, ospita un pozzo a sterro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

L'unità immobiliare è occupata dal comproprietario non esecutato, Sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Gli immobili sono utilizzati dal comproprietario non esecutato, Sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

AL ventennio i beni pignorati appartenevano già ad [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in forza di denunciata successione per legge registrata a Pontedera al numero 12 volume 726 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 18/10/1991 ai numeri 12662/8425 in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) e deceduto in data [REDACTED] (All. 3.a).

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

(Cfr. Bene 1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Oneri di cancellazione

La relazione del Notaio Carmelo Candore in Arcisate, depositata dal creditore procedente, a cui per completezza si rimanda integralmente, indica che i beni pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 07/06/2019 ai n. 11035/1772 per Euro 700.000,00 di cui per capitale Euro 700.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] contro [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pisa il 23/09/2019 ai n.17812/12267 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Oneri di cancellazione

(Cfr. Bene 1)

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Da un punto di vista urbanistico il fabbricato è classificato come "patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale", normato dall'art. 23.8 delle NTA.

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cascina in data 09/03/2021 (All. 5) certifica che, secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000 e successive varianti, le aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Cascina ed indicate dal foglio 56 mappali 200, 201 e 205 rientrano nelle aree agricole della pianura bonificata disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A.; inoltre i terreni identificati dal mappale 201 è interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., nonché dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130, PIANO T-1

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in data anteriore al 1 Settembre 1967.

Presso l'archivio edilizia del Comune di Cascina risultano depositate le seguenti pratiche riguardanti la porzione pignorata:

- Pratica di condono n°1613 ai sensi della L.47/85 per opere di manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione realizzate in assenza di titolo fra il 1967 e il 1974, relative in particolare a modifiche prospettiche sul lato sud ed est. Il Comune di Cascina ha rilasciato la Concessione in Sanatoria 114 in data 24/10/1988 (All. 8). L'unità immobiliare risulta conforme al grafico del condono, fatta eccezione per le modifiche apportate con le pratiche successive sotto elencate, e per una variazione di consistenza dovuta al frazionamento del vano ripostiglio accessibile dal bagno che è stato venduto ed annesso all'unità immobiliare confinante in epoca anteriore al ventennio.

- Pratica 198/1992 per frazionamento e fusione di 2 unità immobiliari con risanamento igienico: la pratica risulta indisponibile presso l'archivio comunale e non è stato possibile consultarla. Si ipotizza che il frazionamento indicato al punto precedente sia stato effettuato con questo intervento ma non può esservene certezza.

- Pratica ex Art. 26, n°469/94 "per opere interne": l'intervento era relativo ad una modifica al bagno al primo piano e all'apertura di una porta di collegamento interno fra due camere. Il piano primo dell'unità immobiliare risulta conforme al grafico allegato alla suddetta pratica per gli interventi indicati.

- Pratica 460/2012 (SCIA) per modifiche interne al piano terra: la pratica era finalizzata alla realizzazione di una lavanderia al piano terra. Relativamente alle opere realizzate l'unità immobiliare risulta conforme al grafico allegato alla suddetta pratica con alcune differenze che rientrano sostanzialmente nei limiti delle tolleranze di legge (All. 6).

Non è stato possibile verificare la presenza dell'abitabilità poichè il registro risulta attualmente smarrito presso l'archivio del Comune di Cascina.

Non risultano depositate pratiche di deruralizzazione ma il Comune di Cascina nel 1988 ha rilasciato la concessione in Sanatoria n° 114 ai sensi della L. 47/85 definendo l'unità immobiliare "civile abitazione" e non "porzione di fabbricato rurale" (All. 8). La sottoscritta ha chiesto chiarimenti in merito all'ufficio tecnico comunale che ha confermato che la presenza di un titolo rilasciato dal Comune ante 1995, che definisce l'unità immobiliare "civile abitazione", permette di considerare la suddetta già deruralizzata e pertanto non soggetta a necessità di sanatoria e versamento di oneri verdi per il cambio di destinazione da abitazione rurale a civile.

BENE N° 2 - TERRENO CON DUE ANNESSI AGRICOLI UBIcato A CASCINA (PI) - VIA DI ROTINA 130

I due annessi agricoli ubicati sulla particella 201 sono stati edificati in assenza di titolo in epoca successiva al 1967. A seguito di richiesta di condono ai sensi della L. 47/1985(pratica 3577), il Comune di Cascina ha rilasciato Concessione in sanatoria n°4417 in data 02/04/1997 (All. 7). Dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta i due fabbricati corrispondono alla documentazione fotografica e al grafico allegati al condono sia da un punto di vista dimensionale sia come materiali/finiture.

In data 05/09/1981 il Comune di Cascina ha rilasciato la Concessione 252/1981 per la realizzazione del muro di recinzione e il cancello carrabile esistenti lungo il confine nord della particella 201.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione è stata integrata con la visura catastale storica della particella pignorata (All. 3.b).

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

Il terreno confina a nord con altra proprietà [redacted], [redacted] [redacted] (part.201, Lotto 1), con [redacted] e con Via di Rotina, ad est con [redacted] e [redacted], ad ovest con [redacted] e [redacted], con [redacted] e con [redacted], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6.111,00 mq	6.111,00 mq	1,00	6.111,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6.111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6.111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio la particella 2198 aveva già la medesima identificazione attuale a seguito di frazionamento in atti dal 26/05/1994 (n. 191.1/1993) (All. 3.b).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
56	198				Seminativo arborato	3	6111 mq	15,26 €	14,2 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno al momento del sopralluogo risultava incolto ma trattasi di appezzamento di tipo seminativo.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno al momento del sopralluogo si presentava inerbito, in buone condizioni di conservazione (All. 4.b).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione notarile non indica gravami di questa natura in relazione ai beni pignorati. La sottoscritta ha acquisito la nota di trascrizione dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lemmi di Cascina del 28/12/1973, trascritto a Pisa il 16/01/1974 al 914 di particolare, mediante il quale il dante causa degli attuali proprietari aveva acquistato il terreno pignorato infra maggior

consistenza. Con la suddetta nota veniva trascritta una servitù di passo carrabile a favore della porzione di fabbricato e dei terreni trasferiti (fra cui l'attuale particella 198), gravante sia la particella 107 del foglio 56 (tratto terminale di strada poderale che congiunge la via dell'argine con il fabbricato compravenduto), "sia tutti i terreni rimasti di proprietà del venditore di guisa che l'acquirente, dalla via dell'argine come dal fabbricato, possa accedere ai terreni acquistati".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'apezzamento, incolto ed inerbito al momento del sopralluogo, ha una forma ad "L" e giacitura pianeggiante (All. 2.b e All. 4.b). Attualmente è possibile accedere al terreno dalla via di Rotina passando attraverso la particella 201 (Lotto 1) oppure dalla via dell'Argine passando attraverso la strada poderale rappresentata dalla particella 107 (cfr. paragrafo Servitù).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è mantenuto dal comproprietario non esecutato, Sig. [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Al ventennio i beni pignorati appartenevano già ad [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in forza di denunciata successione per legge registrata a Pontedera al numero 12 volume 726 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 18/10/1991 ai numeri 12662/8425 in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] (All. 3.b).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La relazione del Notaio Carmelo Candore in Arcisate, depositata dal creditore procedente, a cui per completezza si rimanda integralmente, indica che il terreno è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 07/06/2019 ai n. 11035/1772 per Euro 700.000,00 di cui per capitale Euro 700.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED], contro [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pisa il 23/09/2019 ai n.17812/12267 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cascina in data 09/03/2021 certifica che, secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000 e successive varianti, l'area identificate al Catasto Terreni del Comune di Cascina ed indicata dal foglio 56 mappale 198 rientrano nelle aree agricole della pianura bonificata disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A.; inoltre il terreni identificato dal mappale 198 è interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., nonché dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche (All. 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'archivio del Comune di Cascina risulta depositata una pratica avente ad oggetto il terreno pignorato. Si tratta della DIA 665/2010 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico a terra che avrebbe dovuto occupare l'intero appezzamento. La pratica tuttavia non ha avuto seguito e l'impianto fotovoltaico non è stato realizzato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1
Unità immobiliare da terra a tetto a destinazione abitativa, facente parte di maggior fabbricato situato in località Latignano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 28, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Sulla base di tutto quanto esposto nei paragrafi precedenti, viste le quotazioni per il Comune di Cascina dell'Osservatorio immobiliare OMI per il secondo semestre 2020 e del più recente Borsino immobiliare Fimaa, visti i prezzi di compravendita di altri fabbricati con caratteristiche simili ubicati nei dintorni di quello pignorato, la sottoscritta valuta l'unità immobiliare in ragione di 1.300 Euro/mq.

Pertanto:

$\text{mq } 177,20 \times \text{Euro/mq } 1.300 = \text{Euro } 230.360,00$

Il futuro acquirente dovrà sostenere gli oneri per l'aggiornamento della planimetria catastale del bene e per la rettifica della sagoma del fabbricato nella mappa catastale, adempimento per il quale si stima che sarà necessaria una spesa di circa 1.500,00 Euro (comprensivi del medesimo adempimento da svolgere per il Bene 2) pertanto:

$230.360,00 - 1500,00 = \text{Euro } 228.860,00$

In ragione dell'assenza di garanzia per vizi sul bene, comprese le incertezze relative alla presenza del certificato di abitabilità, si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento pari al 7%:

$\text{Euro } 228.860,00 \times 0,93 = \text{Euro } 212.639,80$

Alla quota di 1/3 spetta pertanto il valore di:

Euro 212.639,80 : 3 = 70.946,6 che si arrotondano ad **Euro 71.000,00 (il lettere Euro settantunomila)**

Bene N° 2 - Terreno con due annessi agricoli ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina 130
 Appezamento di terreno con funzione pertinenziale rispetto all'abitazione (Bene 1) con due annessi agricoli parzialmente diruti in località Latignano.
 Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 56, Part. 200, Qualità Seminativo arborato
- Fg. 56, Part. 201, Qualità Fabbricato rurale
- Fg. 56, Part. 205, Qualità Area rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Sulla base di tutto quanto esposto nei paragrafi precedenti, in ragione della funzione pertinenziale dell'appezzamento di terreno e degli annessi rispetto all'abitazione, considerate le pessime condizioni di conservazione dei manufatti, viste le quotazioni per il Comune di Cascina dell'Osservatorio immobiliare OMI per il secondo semestre 2020 e del più recente Borsino immobiliare Fimaa, visti i prezzi di compravendita di altri immobili con caratteristiche simili ubicati nei dintorni di quello pignorato, la sottoscritta valuta la consistenza in ragione di 300 Euro/mq.

Pertanto:

mq 90,57 x Euro/mq 300= Euro 27.171,00

Il futuro acquirente dovrà sostenere gli oneri per l'aggiornamento della rappresentazione catastale dei due annessi agricoli (la regolarizzazione della mappa per la particella 200 si considera conteggiata insieme alla regolarizzazione della sagoma della particella di cui al bene 1), adempimento per il quale si stima che sarà necessaria una spesa di circa 1000,00 Euro

pertanto: 27.171,00 - 1.000,00 = Euro 26.171,00

In ragione dell'assenza di garanzia per vizi sul bene si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento pari al 5%:

Euro 26.171,00 x 0.95 = Euro 24.862,45

Alla quota di 1/3 spetta pertanto il valore di:

Euro 24.862,45 : 3 = 8.287,48 che si arrotondano ad **Euro 8.300,00 (il lettere Euro ottomilatrecento)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Cascina (PI) - Via di Rotina 130, piano T-1	177,20 mq	1.300,00 €/mq	€ 230.360,00	1/3	€ 76.785,90
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Cascina (PI) - Via di Rotina 130	90,82 mq	300,00 €/mq	€ 27.246,00	1/3	€ 9.056,09
Valore di stima:					€ 85.841,99

Firmato Da: BENVENUTI IRENE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63186a2443b3a3c6

Valore di stima relative alla quota di 1/3 del Bene 1 e Bene 2: € 85.841,99

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento planimetria catastale bene 1 e mappa per bene 1 e 2 (incidenza su quota di 1/3)	500,00	€
Assenza di garanzia per vizi (7%) e incertezze in merito abitabilità (incidenza su quota di 1/3)	5.361,06	€
Aggiornamento catastale bene 2 (incidenza su quota di 1/3)	333,33	€
Assenza di garanzia per vizi (5%) (incidenza su quota di 1/3)	436,18	€

Valore finale di stima arrotondato: € 79.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via di Rotina
 Apezzamento di terreno agricolo pianeggiante in località Latignano.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 198, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, visti i valori fondiari pubblicati dal CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, visti i prezzi di compravendita per terreni con caratteristiche simili ubicati nel Comune di Cascina, si valutano i terreni in ragione di 1,7 Euro/mq, pertanto:

Mq 6111 x Euro/mq 1,7= Euro 10.388,70

In ragione dell'assenza di garanzia per vizi sul bene, si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento pari al 10%:

Euro 10.388,70 x 0.90 = Euro 9.349,83

Alla quota di 1/3 spetta pertanto il valore di:

Euro 9.349,83 : 3 = 3.116,61 che si arrotondano ad **Euro 3.100,00 (il lettere Euro tremilacento)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Cascina (PI) - Via di Rotina 130	6.111,00 mq	1,7 €/mq	€ 10.388,70	1/3	€ 3.462,87
Valore di stima:					€ 3.462,87

Valore di stima: € 3.462,87

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza di garanzia per vizi (circa 5%) e incertezze in merito all'accesso (incidenza su quota di 1/3)	346,28	€



Valore finale di stima arrotondato: € 3.100,00



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

Cascina, li 18/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Benvenuti Irene



Irene Benvenuti

