
TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Ing. Ciampa Fabrizio, nella procedura 17/2025

Esecuzione immobiliare: [REDACTED]

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	8
Patti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	9
Stato conservativo	9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Schema riassuntivo Procedura 17/2025	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.300,00	18

INCARICO

All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Ing. Ciampa Fabrizio, con studio in Via Bernardini, 6 - 56100 - Pisa (PI), email fciampaing@gmail.com, PEC fabrizio.ciampa@ingpec.eu, Tel. 050 9335200, Fax 050 9335200, veniva nominato C.T.U. e in data 28/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato in linea di vecchia costruzione ma recentemente ristrutturato, sviluppata ai piani primo e sottotetto, avente accesso da corte comune prospiciente la Via Pagnatico e, quindi, tramite scala esclusiva che diparte dal P.T.; composta al 1° piano da cucina-pranzo, bagno e camera; al piano sottotetto, raggiungibile da scala interna, da un locale soffitta. Il bene è posto in comune di Cascina (loc. S. Lorenzo a Pagnatico), Via Pagnatico n. 35 ed è parte di un maggior fabbricato in linea di vecchia costruzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Locale di sgombero in un corpo staccato sul lato sud, elevato ad un solo piano fuori terra e con accesso da corte comune. Dotato di impianti elettrico e idrico.

Il bene è posto in comune di Cascina (loc. S. Lorenzo a Pagnatico), Via Pagnatico ed è annesso, in proprietà esclusiva, al bene n. 2.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
Via Pagnatico
56021 - Cascina (PI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
Via Pagnatico
56021 - Cascina (PI)

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

• [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

A sud con corte comune, a ovest con Via Pagnatico, a est con proprietà [REDACTED], a nord con residua proprietà [REDACTED], s.s.a..

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Residua proprietà della [REDACTED] a est con a sud con corte comune, a ovest con Via Pagnatico, a sud con proprietà [REDACTED], s.s.a..

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	12,42 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 17,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2009 al 16/12/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 330, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano T-1-2
Dal 16/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 330, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 01/05/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 330, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 237,57

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2009 al 16/12/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 332, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 26,18 Piano T
Dal 16/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 332, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 mq

		Rendita € 26,18 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 332, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 26,18 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	330	11		A2	1	4 vani	77 mq	237,57 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	332	8		C2	1	13 mq	17 mq	26,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Il conduttore risulta lo stesso proprietario [REDACTED]

Relativamente al bene non è presente alcun contratto di locazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Il conduttore risulta lo stesso proprietario [REDACTED]

Relativamente al bene non è presente alcun contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Appartamento per civile abitazione posto su tre piani (T-1-2) di un maggior fabbricato del tipo in linea, con accesso dal numero civico 35 di Via Pagnatico tramite corte comune. E' composto da rampa di scale a piano terra; ballatoio d'arrivo scala, ingresso/corridoio, bagno, cucina/tinello e camera da letto al primo piano; e cameretta al piano sottotetto (secondo), raggiungibile con seconda rampa di scale.

La prima rampa di scale (T-1) è rivestita con mattonelle di cotto 15x30, la seconda (1-2) è stata realizzata in pietra serena. Il pavimento del primo piano, passante, è stato realizzato con mattonelle di cotto di più pezzature ad eccezione di quello del bagno realizzato con piastrelle di gres 14x14 che è rivestito con piastrelle di ceramica di varie pezzature fino ad h=180cm. Il rivestimento della cucina è stato realizzato con tozzetti di ceramica 15x15 fino ad h=150cm. Il locale destinato a cameretta è pavimentato con listelloni di parquet.

Presenti gli impianti termico (funzionante con caldaia murale ubicata nel locale cucina) con elementi radianti in tutti i locali ad eccezione del corridoio/ingresso, idrico, citofonico, di condizionamento (con uno

split in camera da letto), antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni in legno massello dotati di doppi vetri e, ove presenti, di persiane di legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo normale in legno protetto con cancelletto di ferro.

Le condizioni generali del bene sono soddisfacenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Locale di sgombero ad un solo piano fori terra, posto in linea con analoghi locali con accesso da corte comune direttamente da Via Pagnatico. Il pavimento è stato realizzato con mattonelle di gres porcellanato 30x30. Il locale è dotato di impianto idrico e impianto elettrico. Un portellone basculante in alluminio e una piccola finestrella sulla parete prospiciente la Via Pagnatico completano la struttura. A causa di materiali di vario genere che sono ammassati all'interno e addossati alle pareti non è stato possibile verificare lo stato dell'intonaco e della tinteggiatura.

Le condizioni generali del bene sono comunque soddisfacenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Non è disponibile alcun documento che certifichi l'inserimento del bene in un contesto condominiale. Nell'atto di compravendita del 16/12/2009 è riportata la comunione della corte antistante il fabbricato in linea.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Non è disponibile alcun documento che certifichi l'inserimento del bene in un contesto condominiale. Nell'atto di compravendita del 16/12/2009 è riportata la comunione della corte antistante l'adiacente fabbricato in linea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene, così come anche riportato nell'atto di compravendita del 16/12/2009.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene, così come anche riportato nell'atto di compravendita del 16/12/2009.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

- Esposizione: nord-ovest-sud
- Altezza interna utile: 2,40m, 3,45m, 2m,30m
- Str. Verticali: muratura misto pietra/laterizio
- Solai: parte in legno e parte in latero-cemento
- Copertura: a falde
- Manto di copertura: coppi e embrici
- Pareti esterne e interne: muratura, laterizio
- Infissi esterni e interni: i primi di legno dotati di persiane di legno; i secondi di legno tamburato
- Scale: in muratura
- Impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti: il primo sotto traccia; quello idrotermosanitario funzionante a gas metano con caldaia murale e elementi radianti in tutti i locali; di condizionamento, satellitare e antenna TV

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

- Esposizione: est-ovest
- Altezza interna utile: 2,70m
- Str. Verticali: muratura in pietrame
- Solai: tavellonato
- Copertura: una pendenza
- Manto di copertura: coppi e embrici
- Pavimentazione interna: piastrelle di gres 30x30
- Infissi esterni ed interni: bascula in alluminio con l=2,05m e h=2,10m e piccola finestra su Via Pagnatico
- Impianto idrico e termico: gli unici presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Il conduttore risulta lo sesso proprietario [REDACTED] con la propria famiglia.

Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 12/06/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il bene risultava utilizzato dallo stesso proprietario [REDACTED]

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il conduttore risulta lo sesso proprietario [REDACTED] con la propria famiglia.

Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 12/06/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il bene risultava utilizzato dallo stesso proprietario [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1991 al 29/05/2008	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. L. Ruta	22/09/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	08/03/1991	3418	2464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2008 al 16/12/2009	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. R. Romoli di S. Giuliano Terme	29/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	21/12/2009	12394	7801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/12/2009 al 01/05/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. N. Mancioppi di Cascina	16/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	21/12/2009	25573	15148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1991 al 29/05/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. L. Ruta	22/09/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	08/03/1991	3418	2464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2008 al 16/12/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. R. Romoli di S. Giuliano Terme	29/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	21/12/2009	12394	7801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/12/2009 al 01/05/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. N. Mancioppi di Cascina	16/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	21/12/2009	25573	15148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 21/12/2009
Reg. gen. 25574 - Reg. part. 5157
Quota: 1/1

[REDACTED]

Rogante: Notaio Dott. N. Mancioppi di Cascina
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 34913/18680

Trascrizioni

Atto esecutivo cautelare

Trascritto a Pisa il 20/02/2025
Reg. gen. 3190 - Reg. part. 2241

Quota: 1/1

[REDACTED]

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 21/12/2009

Reg. gen. 25574 - Reg. part. 5157

[REDACTED]

Rogante: Notaio Dott. N. Mancioffi di Cascina

Data: 16/12/2009

N° repertorio: 34913

N° raccolta: 18680

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Pisa il 20/02/2005

Reg. gen. 3190 - Reg. part. 2241

[REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

-D.I.A. n. 153 del 10/03/2008

-successiva integrazione del 08/04/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato attuale oggetto di sopralluogo differisce dallo stato modificato presentato con l'integrazione del 08/04/2025 per quanto appresso riportato:

-tamponamento del vano porta del trinello originariamente prevista per il passaggio dal tinello al corridoio e viceversa;

-tamponamento vano finestra della cucina originariamente prevista in linea con quella attuale prospiciente su Via Pagnatico.

Il controllo e la conformità dell'impianto idrotermosanitario sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta

Il controllo e la conformità dell'impianto elettrico sono stati eseguiti e certificati dalla Ditta

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA PAGNATICO, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

-D.I.A. n. 153 del 10/03/2008

-successiva integrazione del 08/04/2008

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2

Unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato in linea di vecchia costruzione ma recentemente ristrutturato, sviluppata ai piani primo e sottotetto, avente accesso da corte comune prospiciente la Via Pagnatico e, quindi, tramite scala esclusiva che diparte dal P.T.; composta al 1° piano da cucina-pranzo, bagno e camera; al piano sottotetto, raggiungibile da scala interna, da un locale soffitta. Il bene è posto in comune di Cascina (loc. S. Lorenzo a Pagnatico), Via Pagnatico n. 35 ed è parte di un maggior fabbricato in linea di vecchia costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 330, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 92.400,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo, tenendo presente che il locale sottotetto, ad oggi chiaramente destinato a cameretta risulta, urbanisticamente, una soffitta.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T

Locale di sgombero in un corpo staccato sul lato sud, elevato ad un solo piano fuori terra e con accesso da corte comune. Dotato di impianti elettrico e idrico. Il bene è posto in comune di Cascina (loc. S. Lorenzo a Pagnatico), Via Pagnatico ed è annesso, in proprietà esclusiva, al bene n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 332, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 11.900,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T-1-2	77,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 92.400,00	100,00%	€ 92.400,00
Bene N° 2 - Magazzino Cascina (PI) - Via Pagnatico, piano T	17,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Valore di stima:					€ 104.300,00

Valore di stima: € 104.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 102.300,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel complesso lo stato attuale dei beni rispecchiano quanto rappresentato nelle tavole progettuali di cui alla D.I.A. n. 153 del 10/03/2008 e successiva integrazione del 08/04/2008. Differisce soltanto fra quanto indicato nei disegni da quanto, invece, previsto urbanisticamente per il locale sottotetto: ad oggi utilizzato come cameretta da letto, urbanisticamente destinata a locale soffitta.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 07/08/2025

Il C.T.U.
Ing. Ciampa Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

✓ N° 11Foto



- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco subalterni assegnati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dimostrazione grafica subalterni
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione attestante invio C.T.U. alle parti

