

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2016
del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Delle Ginestre n.26/A - Tirrenia, edificio 7, piano s1	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	12
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	26
Precisazioni	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	35
Patti.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2016 del R.G.E.....	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 391.000,00	48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 208.000,00	48
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.675,00	49



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis***



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

- ***Omissis*** (Proprietà 16/16)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'intero compendio, ovvero fabbricato e terreno, confina a nord, ad est e ad ovest con terreni di proprietà ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***e ***Omissis***, a sud con via vicinale di San Martino, salvo se altri.

L'unità abitativa terra-tetto confina per tre lati con il resede giardino comune identificato dal subalterno 9 e per un lato con l'adiacente unità di proprietà dell'esecutata identificata dal sub.8.

il posto auto scoperto che risulta individuato solo virtualmente sulla scheda planimetrica e sull'elaborato planimetrico, confina per tre lati con il resede comune (sub. 9) e per un lato con l'altro posto auto di cui al lotto 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,70 mq	117,10 mq	1,00	117,10 mq	3,20 m	T-1
Posto auto scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,10	2,40 mq	0,00 m	T
Giardino comune	4502,00 mq	4502,00 mq	0,01	22,51 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				142,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto in area campestre nei pressi della frazione Latignano del Comune di Cascina; l'area è comunque servita dai principali servizi quali acqua potabile ed elettricità mentre lo smaltimento delle fognature avviene mediante un sistema di depurazione in fitodepurazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1996 al 21/09/1996	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 13 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 21/09/1996 al 03/03/1997	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217

		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 331,88
Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 153 Rendita € 308,17 Piano T
Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 1 Categoria E
Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 25/06/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 224 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.72.80 Reddito agrario € 13,16
Dal 25/06/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 155 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02.47.30 Reddito agrario € 44,70
Dal 31/08/1997 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 224 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.72.80 Reddito agrario € 13,16
Dal 31/08/1997 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 155 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02.47.30 Reddito agrario € 44,70

Dal 31/08/1997 al 12/05/2009

Omissis

Catasto **Terreni**
Fg. 66, Part. 217
Qualità Ente Urbano
Superficie (ha are ca) 00.18.60

Dal 31/08/1997 al 22/05/2009

Omissis

Catasto **Fabbricati**
Fg. 66, Part. 217, Sub. 1
Categoria E

Dal 31/08/1997 al 28/05/2009

Omissis

Catasto **Fabbricati**
Fg. 66, Part. 217, Sub. 2
Categoria C2
Cl.1, Cons. 153
Rendita € 308,17
Piano T

Dal 31/08/1997 al 28/05/2009	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 331,88 Piano 1
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 244 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.26.42 Reddito agrario € 4,78
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 243 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.09 Reddito agrario € 0,38
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 242 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.10 Reddito agrario € 0,02

Dal 12/05/2009 al 28/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.47.21
Dal 22/05/2009 al 28/05/2009	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 4 Categoria E
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 153 Rendita € 308,17
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 331,88

Dal 03/05/2010 al 01/07/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 7 Categoria F4
Dal 03/05/2010 al 01/07/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 5 Categoria F4 Piano T-1
Dal 01/07/2010 al 31/03/2014	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 6 Categoria E Piano T
Dal 01/07/2010 al 16/06/2016	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 114 Rendita € 480,30 Piano T-1
Dal 31/03/2014 al 31/03/2014	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 10 Categoria E Piano T
Dal 31/03/2014 al 16/06/2016	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 9 Categoria E Piano T
Dal 31/03/2014 al 16/06/2016	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 24 Rendita € 39,66 Piano T
Dal 31/03/2014 al 16/06/2016	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 24 Rendita € 39,66 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali, fatta tassativa eccezione per la errata indicazione negli atti catastali dei diritti reali spettanti alla Sig.ra ***Omissis***; nella fattispecie è stata indicata la piena proprietà per la quota di 1/4 anziché l'usufrutto per la stessa quota, come correttamente indicato nell'atto di provenienza con cui l'esecutata ha acquistato il lotto di beni.

Si precisa che le originarie particelle 224 del foglio di mappa 66 si è generata per "verifica straordinaria" del 25/06/1997 (mod. 29 13/92) dalle precedenti particelle 12, 14, 106, 110, 145, 146, 171, 173 e 174 dello stesso foglio di mappa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	217	7		A2	2	6	114	480,3	T-1	
	66	217	9		E					T	
	66	217	12		C6	1	24	24	39,66	T	

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta disamina degli atti catastali e dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, fatta tassativa eccezione per la mancata indicazione di un soppalco-sottotetto posto all'interno dell'abitazione al piano primo; il locale è stato ricavato in parte nell'area soprastante il vano scale ed in parte sopra il corridoio-disimpegno. L'accesso avviene mediante scala interna alla camera posta a nord al piano primo.

Per poter aggiornare la planimetria catastale relativa al subalterno 7 è necessario procedere a denuncia di variazione per "ampliamento/diversa distribuzione spazi interni" da effettuarsi col programma ministeriale Do.C.Fa., previa predisposizione di planimetria. A tal fine si precisa che prima di effettuare tale operazione sarà necessario verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la possibilità di ottenere la regolarizzazione edilizia ed urbanistica di tale opera.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali attuali e quanto riportato nel verbale di pignoramento, tuttavia in quest'ultimo è stata omessa l'indicazione del subalterno relativo al resede-giardino comune che circonda l'edificio.

PRECISAZIONI

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

Si precisa che i beni ivi descritti fanno parte di un fondo patrimoniale costituito a mezzo di atto ai rogiti del Notaio Cariello del 20/06/2011, repertorio n.18.102, raccolta n. 6.276, trascritto a Pisa il 24/06/2011 al n°7206 particolare.

PATTI

L'immobile risultava alla data del sopralluogo, occupato dall'esecutata, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, risulta in buono stato conservativo. Alcune parti di muratura al piano terra, sono interessate seppur in minima parte, da fenomeni di umidità di risalita e da esfoliazioni di intonaco.

PARTI COMUNI

L'immobile con le relative pertinenze non è inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia si segnala che l'ampio resede-giardino di circa 4.500 mq costituisce comunanza tra le due unità immobiliari pignorate che compongono l'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti i beni pignorati. Si rileva, di fatto, l'esistenza di una servitù di passo su terreno di terzi per l'accesso all'immobile; tale terreno è individuato nel foglio di mappa 66 dalle particelle 19, 137 e 235, tutte intestate a ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***e ***Omissis***.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile da pignorare con le relative pertinenze, è in buone condizioni manutentive e statiche; l'immobile è agibile ed abitabile.

Gli impianti sia elettrico che di adduzione acqua e di riscaldamento sono funzionanti e di recente installazione (periodo 2008-2009). E' presente un impianto solare, installato sulla copertura del fabbricato, per la produzione di acqua sanitaria.

Il generatore di calore principale per il riscaldamento è una caldaia a gpl con serbatoio esterno che fornisce gas anche alla cucina.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano posto nel giardino, mentre lo smaltimento dei reflui avviene a mezzo di impianto di fitodepurazione.

Per quanto relativo alla struttura, trattandosi di edificio di remota edificazione di tipologia rurale di inizio ottocento, questa è costituita da muratura portante mista, con copertura a capanna e manto in cotto toscano. I solai interni sono stati in parte rifatti ed in parte consolidati; la copertura è stata interamente rifatta utilizzando materiali tradizionali ovvero orditura lignea di travi e travicelli e scempiato in cotto con soprastante soletta in cls sul quale è stato posato il manto in cotto ed i pannelli solari.

Le pareti perimetrali sono state rivestite con cappotto termico e finitura ad intonaco tradizionale; gli infissi sono in legno con vetri doppi.

Al piano terra è presente nel soggiorno, un soffitto a volta faccia vista interamente sabbiato; le scale interne di collegamento sono due e sono in muratura con gradini rivestiti in pietra serena o similare.

All'esterno è presente un ampio resede in parte destinato a giardino ed in parte a resede sul quale sono stati individuati catastalmente due posti auto a circa 22 ml a sud dal fabbricato ma privi di idonea materializzazione sul posto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto il 10/04/2017, l'immobile pignorato risultava occupato dall'esecutata ***Omissis***.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1970 al 11/11/1974	***Omissis***	Dichiarazione di successione di Isnard Pietro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/12/1970		8471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/1974 al 03/09/1984	***Omissis***	Dichiarazione di successione di Chabert Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/1984 al 31/08/1997	***Omissis***	Dichiarazione di successione di Isnard Andrea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/06/1986		4738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1997 al 28/05/2009	***Omissis***	Dichiarazione di successione di Isnard Emilio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/08/1997		



	Omissis	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Roma	24/02/1998	37	17532
Dal 28/05/2009 al 16/06/2016	***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Catania	28/05/2009	3358	1650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	01/06/2009		6413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si segnala che la denuncia di successione del Sig. ***Omissis***, non risulta trascritta, tuttavia risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi dello stesso avvenuta ai rogiti del Notaio Catania di Pisa del 28/05/2009, repertorio 3358/1650, trascritta a Pisa il 1° giugno 2009 al n°6412 particolare che garantisce la continuità delle trascrizioni necessaria ai fini della vendita.

Si precisa che la nota di trascrizione dell'atto di compravendita con cui gli eredi del Sig. ***Omissis*** trasferivano la proprietà del cespite oggetto di perizia all'esecutata verrà allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 24/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/06/2009
Reg. gen. 10830 - Reg. part. 2031
Importo: € 400.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Salvatore Catania
Data: 28/05/2009
N° repertorio: 3359
N° raccolta: 1651
Note: I dati catastali riportati in questa iscrizione non sono più attuali.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/11/2014
Reg. gen. 17286 - Reg. part. 2702
Importo: € 146.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 73.000,00
Rogante: Notaio Mancioffi Nicola
Data: 26/11/2014
N° repertorio: 42908
N° raccolta: 24635
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/11/2014
Reg. gen. 17286 - Reg. part. 2701
Importo: € 460.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Notaio Nicola Mancioffi
Data: 26/11/2014
N° repertorio: 42907
N° raccolta: 24634
Note: L'iscrizione è avvenuta anche contro la Sig.ra Irina Arsenyeva, nata in Russia il 20/06/1976, quale terzo datore di ipoteca.
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione a ruolo
Iscritto a Pisa il 08/10/2015
Reg. gen. 14450 - Reg. part. 2394
Importo: € 512.928,16
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 256.464,08
Rogante: Equitalia centro s.p.a.
Data: 07/10/2015
N° repertorio: 452
N° raccolta: 8715

• **sequestro conservativo**

Trascritto a Pisa il 21/01/2016

Reg. gen. 715 - Reg. part. 469

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Note: Il GIP ha disposto il sequestro preventivo fino alla concorrenza di €. 134024,00 di beni mobili, immobili ecc.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto oggetto di stima ricade in area definita "agricola della pianura bonificata" ai sensi dell'articolo 36 del vigente Regolamento urbanistico e dall'articolo 16.9 quale "struttura poderale della pianura bonificata"; nel vigente Piano Strutturale il lotto ricade all'interno del sub-sistema agricolo della pianura bonificata normato dall'articolo 5.2.2. del predetto piano strutturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è di remota edificazione la cui ultimazione è sicuramente antecedente al 1° settembre 1967; lo stesso è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione di cui presso l'archivio Comunale, a mezzo di richiesta di accesso agli atti effettuata in data 30/03/2017 con protocollo n°9856, si sono rintracciate le seguenti pratiche:

- D.I.A. n°221 del 3/04/2009, protocollo n°7565 e successiva integrazione protocollo n°13762 del 12/06/2009 unita alla comunicazione di inizio lavori protocollo n°13763 a cui ha fatto seguito un'ulteriore integrazione del 2/09/2009 con protocollo n°21756 e la comunicazione di fine lavori del 14/12/2010, protocollo n°36486; il tutto relativo al ripristino della copertura con installazione di linea vita.

- D.I.A. n°788 del 27/11/2009, protocollo n°30657 a cui ha fatto seguito l'integrazione del 19/01/2010, protocollo n°1434 e la successiva dichiarazione di fine lavori parziale con variante depositata il 16/11/2010 col protocollo n°33456; il tutto relativo alla ristrutturazione parziale del fabbricato ed alla realizzazione di un pozzo artesiano e di un impianto di fitodepurazione.

- Autorizzazione allo scarico non in pubblica fognatura dei reflui domestici tramite impianto di fitodepurazione rilasciata il 24/08/2010 col n°AS 16/2009;

- Certificazione di abitabilità depositata il 21/12/2010 col protocollo n.37146 relativa all'abitazione identificata col subalterno 7.

- D.I.A. protocollo n°8956 del 24/03/2011 relativa alla ristrutturazione della restante porzione di fabbricato con la relativa comunicazione di inizio lavori in pari data con protocollo n°8957 a cui ha fatto seguito in data 7/04/2011 l'integrazione protocollo n.10754.

- S.C.I.A. depositata il 27/02/2014 col protocollo n°5247 a variante della precedente D.I.A. avente ad oggetto la fusione delle due unità immobiliari (attuali subalterni 7 e 8) per poter creare un'unica unità immobiliare abitativa.

- Comunicazione di fine lavori depositata il 31/03/2014 col protocollo n.8192 con variante finale avente ad oggetto la non eseguita fusione delle due unità immobiliari che pertanto rimangono tali con anche gli impianti tecnologici separati.

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di un'attenta disamina dei titoli edilizi e dei grafici ad essi allegati e dal confronto degli stessi con lo stato dei luoghi puntualmente rilevato sono emerse alcune difformità, ovvero:

- la realizzazione di un modesto vano sottotetto posto al piano primo in corrispondenza del soffitto del vano scala del subalterno 7, avente accesso dalla camera posta a nord tramite scala interna.

Per la regolarizzazione del vano soffitta/sottotetto, sarà necessario quantomeno adeguare l'altezza del disimpegno ad esso sottostante in quanto inferiore ai minimi previsti dal D.M. 5/07/1975 (ml 2.40) per poi procedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 209, L.R.T. 65/2014.

Le opere di adeguamento, che comporteranno lo spostamento di circa 12/13 cm del solaio nel tratto interessato, sono stimabili in modo forfettario in €. 5.000,00 inclusi gli oneri professionali per la richiesta di sanatoria e le opere provvisorie necessarie quali l'ausilio di un palco mobile, la ripresa degli intonaci ecc.

Sono presenti, inoltre, alcuni manufatti insistenti sul giardino-resede di pertinenza che, tuttavia, possono considerarsi arredo-giardino, ovvero:

- un forno-berbecue posto dinanzi all'ingresso principale;
- un pergolato addossato al fabbricato sul retro e costituito da montanti in ferro imbullonati a terra e di facile rimozione.

Ho rilevato, inoltre, la presenza di due manufatti posti a nord-est dell'edificio principale che, pur essendo realizzati con materiali precari, non sono conformi al vigente Regolamento Edilizio Unificato ovvero un manufatto in legno posto su basamento in cls ed un box metallico.

Tali manufatti non rispettano le caratteristiche e le dimensioni previste dall'articolo 50 del vigente regolamento edilizio e pertanto dovrebbero essere rimossi unitamente al basamento in calcestruzzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, tuttavia vi è la comunanza dell'ampio resede-giardino con l'adiacente unità immobiliare sub. 8.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320

Abitazione terra-tetto, facente parte di un maggior fabbricato isolato composto da due abitazioni dislocate su due piani fuori terra e ricavata dalla ristrutturazione di una casa colonica-rurale di remota edificazione di proprietà della Sig.ra ***Omissis*** posta nella campagna della frazione "Latignano" di Cascina in località San Martino, avente accesso dalla via Nazario Sauro (già S.P. n°31 Lorenzana - Cucigliana) a mezzo di stradello campestre in parte insistente sulle p.lle 19 e 235 del foglio di mappa 66 ed a mezzo della strada vicinale di San Martino. La proprietà è corredata da ampio resede a comune con l'altra unità che circonda l'edificio sui quattro lati su cui insistono due piazzole destinate alla sosta delle auto di cui quella contraddistinta col subalterno 12 si attribuisce al presente lotto 2. L'unità abitativa è così articolata: subalterno 7: abitazione disposta su due piani e composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, vano scala per l'accesso al piano primo, servizio igienico e vano utile al piano terra e da due camere, disimpegno e bagno al piano primo; Il tutto, come anticipato, corredato da ampio giardino e terreno di circa 4500 mq che circonda l'edificio sui quattro lati e da piccolo manufatto retrostante addossato al fabbricato, contenente gli impianti termici ed il serbatoio dell'acqua calda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 217, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 66, Part. 217, Sub. 9, Categoria E (beni comuni non censibili) - Fg. 66, Part. 217, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 213.015,00.

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 in area campestre-agricola del fabbricato e la sua distanza dal centro abitato più vicino; la valutazione tiene in considerazione che il bene non presenta problemi di parcheggio anche se le principali infrastrutture ed i servizi, non sono nelle immediate



vicinanze ed inoltre tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche avanti esposte e delle condizioni di conservazione e manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320	142,01 mq	1.500,00 €/mq	€ 213.015,00	100,00	€ 213.015,00
Valore di stima:					€ 213.015,00

Valore di stima: € 213.015,00

Valore finale di stima: € 208.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona a vocazione agricola, oltre che dalle modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù sia passive che 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 al lotto oggetto della stima.

Al valore sopra riportato pari ad €. 227.600,00 vanno detratte le spese relative alle opere di adeguamento allo stato finale dichiarato nei titoli edilizi sopra richiamati:

€. 213.015,00 - €. 5.000,00 = €. 208.015,00 che si arrotonda ad

€. 208.000,00 (€. duecentoottomila/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.

Pisa, li 08/06/2017

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità_sub7_Lotto2
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità_sub8_Lotto1
- ✓ N° 3 Altri allegati - A.P.E._sub7_Lotto2
- ✓ N° 4 Altri allegati - A.P.E._sub8_Lotto1
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - D.I.A._221_2009_Lotti 1 e 2
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Fine_Lavori_DIA_221_09_Lotto 1 e 2
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - D.I.A._788_2009_Lotto 1 e 2
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Fine_lavori_DIA_788_09_Lotto 2
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Autorizzazione scarichi Lotti 1 e 2
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - D.I.A._protocollo_8956_2011_lotto 2
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - S.C.I.A._protocollo_5247_2014 Lotti 1 e 2
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Fine_lavori_SCIA_5247_2014_Lotto 1 e 2
- ✓ N° 13 Foto - Fascicolo_fotografico_Lotti 1 e 2
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico Lotti 1 e 2
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria_sub.7_Lotto 2
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Planimetria_sub.8_Lotto 1
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Planimetria_sub.11_Lotto 1
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria_sub.12_Lotto 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - estratto_RU_Cascina Lotti 1 e 2
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - visura_storica_sub9_BCNC_Lotti 1 e 2
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visure_storiche_subalterni 7-8-11-12 Lotti 1 e 2
- ✓ N° 22 Atto di provenienza - Nota_trascrizione_atto di provenienza_lotto 1 e 2
- ✓ N° 23 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità_Lotto 3
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - Concessione_edilizia_400_1981_Lotto 3
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - variante_alla_CE_678_1982_Lotto 3
- ✓ N° 26 Tavola del progetto - Grafici_variante_678_1982_Lotto 3
- ✓ N° 27 Tavola del progetto - Grafici_conc_ed_400_1981_Lotto 3
- ✓ N° 28 Foto - Fascicolo Fotografico_Lotto 3
- ✓ N° 29 Planimetrie catastali - Elaborato_Planimetrico_Lotto 3

- ✓ N° 30 Planimetrie catastali - Planimetria_plla_1720_sub11_259_sub26_Lotto 3
- ✓ N° 31 Altri allegati - Estratto_RU_Lotto 3
- ✓ N° 32 Atto di provenienza - Nota_trascrizione_atto di provenienza_Lotto 3
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - visura_storica_F84_1720_s11_259_s26 Lotto 3



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320

Abitazione terra-tetto, facente parte di un maggior fabbricato isolato composto da due abitazioni dislocate su due piani fuori terra e ricavata dalla ristrutturazione di una casa colonica-rurale di remota edificazione di proprietà della Sig.ra ***Omissis*** posta nella campagna della frazione "Latignano" di Cascina in località San Martino, avente accesso dalla via Nazario Sauro (già S.P. n°31 Lorenzana - Cucigliana) a mezzo di stradello campestre in parte insistente sulle p.lle 19 e 235 del foglio di mappa 66 ed a mezzo della strada vicinale di San Martino. La proprietà è corredata da ampio resede a comune con l'altra unità che circonda l'edificio sui quattro lati su cui insistono due piazzole destinate alla sosta delle auto di cui quella contraddistinta col subalterno 12 si attribuisce al presente lotto 2. L'unità abitativa è così articolata: subalterno 7: abitazione disposta su due piani e composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, vano scala per l'accesso al piano primo, servizio igienico e vano utile al piano terra e da due camere, disimpegno e bagno al piano primo; Il tutto, come anticipato, corredata da ampio giardino e terreno di circa 4500 mq che circonda l'edificio sui quattro lati e da piccolo manufatto retrostante addossato al fabbricato, contenente gli impianti termici ed il serbatoio dell'acqua calda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 217, Sub. 7, Categoria A/2 - Fg. 66, Part. 217, Sub. 9, Categoria E - Fg. 66, Part. 217, Sub. 12, Categoria C/6.

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

Destinazione urbanistica: Il lotto oggetto di stima ricade in area definita "agricola della pianura bonificata" ai sensi dell'articolo 36 del vigente Regolamento urbanistico e dall'articolo 16.9 quale "struttura poderale della pianura bonificata"; nel vigente Piano Strutturale il lotto ricade all'interno del sub-sistema agricolo della pianura bonificata normato dall'articolo 5.2.2. del predetto piano strutturale.

Prezzo base d'asta: € 208.000,00

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 217, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 66, Part. 217, Sub. 9, Categoria E - Fg. 66, Part. 217, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	142,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile, risulta in buono stato conservativo. Alcune parti di muratura al piano terra, sono interessate seppur in minima parte, da fenomeni di umidità di risalita e da esfoliazioni di intonaco.		
Descrizione:	Abitazione terra-tetto, facente parte di un maggior fabbricato isolato composto da due abitazioni dislocate su due piani fuori terra e ricavata dalla ristrutturazione di una casa colonica-rurale di remota edificazione di proprietà della Sig.ra ***Omissis*** posta nella campagna della frazione "Latignano" di Cascina in località San Martino, avente accesso dalla via Nazario Sauro (già S.P. n°31 Lorenzana - Cucigliana) a mezzo di stradello campestre in parte insistente sulle p.lle 19 e 235 del foglio di mappa 66 ed a mezzo della strada vicinale di San Martino. La proprietà è corredata da ampio resede a comune con l'altra unità che circonda l'edificio sui quattro lati su cui insistono due piazzole destinate alla sosta delle auto di cui quella contraddistinta col subalterno 12 si attribuisce al presente lotto 2. L'unità abitativa è così articolata: subalterno 7: abitazione disposta su due piani e composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, vano scala per l'accesso al piano primo, servizio igienico e vano utile al piano terra e da due camere, disimpegno e bagno al piano primo; Il tutto, come anticipato, corredata da ampio giardino e terreno di circa 4500 mq che circonda l'edificio sui quattro lati e da piccolo manufatto retrostante addossato al fabbricato, contenente gli impianti termici ed il serbatoio dell'acqua calda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo avvenuto il 10/04/2017, l'immobile pignorato risultava occupato dall'esecutata ***Omissis***.		