
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bendinelli David, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.193,60	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Bendinelli David, con studio in Via Tosco Romagnola, 2621 - 56021 - Cascina (PI), email bendinelli@studiogehome.it, PEC david.bendinelli@geopec.it, Tel. 334 5052200, Fax 050 770352, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via di Borgo n.44

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Cascina, via di Borgo n.44 composto da due piani fuori terra al quale si accede dalla predetta via attraverso resede esclusivo. L'immobile è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio in sottoscala; al piano primo, al quale si accede a mezzo di scala esclusiva interna, da due camere, una cameretta, un bagno ed ampio disimpegno. Fa parte del presente lotto, un garage adiacente al corpo di fabbrica principale, al piano terra con accesso sia dal resede esclusivo predetto, che direttamente dal locale pranzo. Si precisa il predetto garage viene utilizzato come magazzino e nella zona sud è stato ricavato un bagno. Completa la proprietà, oltre al resede predetto antistante il fabbricato, una striscia di resede esclusivo sul lato posteriore del fabbricato, e due tettoie poste rispettivamente sul lato est ed ovest del resede antistante il fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente con sopralluogo del 6/05/2024 alla presenza della madre del debitore e del tecnico incaricato dell'IVG di Pisa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via di Borgo n.44

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a sud con via di Borgo, ad est con traversa di via di Borgo, ad ovest e nord con corte privata (part.402), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	125,00 mq	156,00 mq	1	145,00 mq	2,70 m	T-1
Garage	14,00 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	2,80 m	T
Resede esclusivo	102,00 mq	102,00 mq	0,15	15,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				169,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1995 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 320,20

		Piano T-1
Dal 03/02/1995 al 01/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 403, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 04/11/2018 al 01/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 163 mq Rendita € 640,41 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	403	5		A2	2	8	163 mq	640,41 €	T-1	
	4	403	4		C6	3	16	19 mq	44,62 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 6/05/2024 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse le seguenti difformità sull'immobile:

- apertura di collegamento tra il garage e l'abitazione;
- realizzazione di un servizio igienico nel garage, mediante paretina in muratura e relativi impianti;
- tamponatura della finestra del ripostiglio/sottoscala al piano terra;
- installazione di due tettoie in legno nel resede anteriore del fabbricato ed una tettoria nel resede posteriore.

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo dell'aggiornamento catastale è stato quantificato nel paragrafo regolarità edilizia.

Si precisa che l'unità immobiliare adibita a garage è stata trasformata in vano magazzino con realizzazione di un servizio igienico (vedasi paragrafo regolarità edilizia).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Da segnalare la presenza di umidità di risalita dal terreno; per tale motivo sono state stonacate e portate al vivo della muratura le facciate sud, est ed ovest del fabbricato fino all'altezza di 1 mt. da terra.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato costruito anteriormente al 1967; presenta una struttura portante in muratura, solai in latero cemento; la copertura è a padiglione con manto in laterizio in tegole alla portoghese; le pareti esterne risultano intonacate con intonaco al civile e tinteggiate, tranne per la porzione della superficie ad 1 mt. da terra che risulta stonacata e quindi a faccia vista.

Il fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione degli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato; la scala di collegamento interna è in muratura con gradini in lastre di graniglia; il bagno è dotato di sanitari al completo, il pavimento e le pareti sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi del piano terra sono in legno dotati di vetro camera, persiane e inferriate; gli infissi del piano primo sono anch'essi in legno e dotati di persiane; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è in metallo con serratura di sicurezza. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia, idrico-sanitario e citofonico. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, anch'esso distribuito sotto traccia, è dotato di elementi radianti in tutte le stanze alimentati da una caldaia murale (marca Beretta) ubicata all'esterno nel resede posteriore del fabbricato. Nel locale soggiorno è presente un caminetto a legno.

Caratteristiche del garage: solaio di copertura a vista in travetti in c.a. e tavelloni in laterizio; le pareti sono aricchiate ad intonaco e non tinteggiate; il pavimento è in piastrelle di ceramica; non è presente l'infisso di ingresso ma soltanto una persiana in legno. Il bagno ricavato nella parte posteriore dello stesso, è dotato di sanitari al completo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e impianto di areazione forzata.

Il resede anteriore è in parte pavimentato ed in parte adibito a verde. E' presente una tettoia in muratura a sbalzo con copertura in tegole di laterizio sopra la porta d'ingresso dell'abitazione. Le due tettoie presenti nel resede anteriore sono in legno. Sul resede posteriore è presente una tettoia a sbalzo in legno con copertura in laterizio.

Il resede anteriore è delimitato da recinzione in bozze di muratura, cancello carrabile e pedonale in metallo; il resede posteriore è delimitato da un muretto basso in bozze di muratura e sovrastante recinzione metallica.

Il contatore dell'acqua è ubicato sul marciapiede antistante il muretto d'ingresso; i contatori del gas e dell'energia elettrica sono ubicati all'inizio della strada traversa di via di Borgo.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983 al 21/03/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Di Maio	23/12/1983	87434	12232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	27/12/1983		9900
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Pisa	29/12/1983	4730		
Dal 21/03/1997 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbara Bartolini	18/03/1997	7954	3398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	21/03/1997	3902	2723
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Pisa	24/03/1997	599		
Dal 09/03/2005 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto in morte di ##Barsotti Renata##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 01/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/02/2008
Reg. gen. 4698 - Reg. part. 808
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 15/11/2010
Reg. gen. 21204 - Reg. part. 13031
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 16/11/2023
Reg. gen. 22111 - Reg. part. 16136
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Per cancellare l'ipoteca occorrono € 35,00; per cancellare i pignoramenti immobiliari occorrono € 294,00 ciascuno.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il regolamento urbanistico vigente del Comune di Cascina il fabbricato è ricompreso nell'UTOE 20 Pettori, nella zona storica - patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche - classificato come edificio degradato od in contrasto, il tutto come meglio specificato nell'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione. E' presente il vincolo cimiteriale (rif. art. 20.1 c.2 delle NTA) - cimitero di Pettori.

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 risulta agibile.

Secondo quanto citato nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Barbara Bartolini del 18/03/2007 rep.7954, per l'immobile in oggetto si afferma che: "la costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1/09/1967 e successivamente ristrutturato in forza di concessione edilizia n.293/84 rilasciata in data 13/06/1985, rinnovata con parere favorevole della Commissione Edilizia di Cascina in data 16/04/1992 con lo stesso numero di concessione in data 1/08/1992 e dichiarato abitabile in data 10/03/1995 prot.n.3680".

Si precisa che detta pratica edilizia compresa la dichiarazione di abitabilità, richiesta dal sottoscritto CTU con formale accesso agli atti presso il Comune di Cascina del 30/07/2024, non è stata trovata e quindi non visionata.

L'unica pratica edilizia reperita è la concessione edilizia n.100/95 del 1/12/1995 per la costruzione della tettoia ubicata sopra il vano porta d'ingresso principale al fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Considerato quindi che per l'immobile in oggetto non risulta alcuna pratica edilizia visionabile e di conseguenza non esiste una rappresentazione grafica planimetrica attestante lo stato legittimo dello stesso, l'unico elemento

grafico di supporto resta la planimetria catastale d'impianto.

Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale in atti, in quanto:

- creazione di un'apertura di collegamento tra il garage e l'abitazione;
- realizzazione di un servizio igienico nel garage, mediante paretina in muratura e relativi impianti;
- tamponatura della finestra del ripostiglio/sottoscala al piano terra;
- installazione di due tettoie in legno nel resede anteriore del fabbricato ed una tettoia nel resede posteriore.

Per le difformità riguardanti il garage, si dovrà procedere alla tamponatura del collegamento con l'abitazione e la rimozione del servizio igienico, così da ripristinare la propria destinazione urbanistica dell'unità immobiliare adibita a garage. Il costo per le opere di ripristino è quantificabile in € 5.000,00 circa.

Per le altre difformità evidenziate, sarà possibile regolarizzare il bene urbanisticamente (previa confronto con i tecnici dell'ufficio edilizia del Comune di Cascina) presentando una pratica edilizia di S.C.I.A. oppure un Permesso di Costruire in sanatoria, il tutto che ne legittimi lo stato attuale, i cui oneri comunali e professionali possono essere quantificati in € 10.000,00 circa, stante la normativa attuale e la variabilità sia delle norme sia delle valutazioni effettuate con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia murale a gas ed elementi radianti in ogni vano, è presente la dichiarazione di conformità dello stesso impianto, rilasciata dalla ditta **** Omissis **** di San Giuliano Terme in data 20/03/2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via di Borgo n.44

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Cascina, via di Borgo n.44 composto da due piani fuori terra al quale si accede dalla predetta via attraverso resede esclusivo. L'immobile è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio in sottoscala; al piano primo, al quale si accede a mezzo di scala esclusiva interna, da due camere, una cameretta, un bagno ed ampio disimpegno. Fa parte del presente lotto, un garage adiacente al corpo di fabbrica principale, al piano terra con accesso sia dal resede esclusivo predetto, che direttamente dal locale pranzo. Si precisa il predetto garage viene utilizzato come magazzino e nella zona sud è stato ricavato un bagno. Completa la proprietà, oltre al resede predetto antistante il fabbricato, una striscia di resede esclusivo sul lato posteriore del fabbricato, e due tettoie poste rispettivamente sul lato est ed ovest del resede antistante il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 403, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 403, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 237.720,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso

come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Al valore finale del bene vengono applicati i seguenti deprezzamenti: Oneri per la regolarizzazione edilizio-catastale e ripristino delle opere abusive del garage € 15.000 e 12% per il rischio assunto per mancata garanzia.

Per tutto quanto sopra descritto si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cascina (PI) - Via di Borgo n.44	169,80 mq	1.400,00 €/mq	€ 237.720,00	100,00%	€ 237.720,00
				Valore di stima:	€ 237.720,00

Valore di stima: € 237.720,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristino opere abusive	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%

Valore finale di stima: € 194.193,60

valore finale di stima € 194.193,60
 valore finale di stima arrotondato € 194.000,00

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 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Geom. Bendinelli David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - n.100/1995 e accesso agli atti
- ✓ N° 6 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via di Borgo n.44

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Cascina, via di Borgo n.44 composto da due piani fuori terra al quale si accede dalla predetta via attraverso resede esclusivo. L'immobile è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio in sottoscala; al piano primo, al quale si accede a mezzo di scala esclusiva interna, da due camere, una cameretta, un bagno ed ampio disimpegno. Fa parte del presente lotto, un garage adiacente al corpo di fabbrica principale, al piano terra con accesso sia dal resede esclusivo predetto, che direttamente dal locale pranzo. Si precisa il predetto garage viene utilizzato come magazzino e nella zona sud è stato ricavato un bagno. Completa la proprietà, oltre al resede predetto antistante il fabbricato, una striscia di resede esclusivo sul lato posteriore del fabbricato, e due tettoie poste rispettivamente sul lato est ed ovest del resede antistante il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 403, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 403, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo il regolamento urbanistico vigente del Comune di Cascina il fabbricato è ricompreso nell'UTOE 20 Pettori, nella zona storica - patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche - classificato come edificio degradato od in contrasto, il tutto come meglio specificato nell'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione. E' presente il vincolo cimiteriale (rif. art. 20.1 c.2 delle NTA) - cimitero di Pettori.

Prezzo base d'asta: € 194.193,60

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.193,60

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via di Borgo n.44		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 403, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 403, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	169,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Da segnalare la presenza di umidità di risalita dal terreno; per tale motivo sono state stonacate e portate al vivo della muratura le facciate sud, est ed ovest del fabbricato fino all'altezza di 1 mt. da terra.		
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Cascina, via di Borgo n.44 composto da due piani fuori terra al quale si accede dalla predetta via attraverso resede esclusivo. L'immobile è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio in sottoscala; al piano primo, al quale si accede a mezzo di scala esclusiva interna, da due camere, una cameretta, un bagno ed ampio disimpegno. Fa parte del presente lotto, un garage adiacente al corpo di fabbrica principale, al piano terra con accesso sia dal resede esclusivo predetto, che direttamente dal locale pranzo. Si precisa il predetto garage viene utilizzato come magazzino e nella zona sud è stato ricavato un bagno. Completa la proprietà, oltre al resede predetto antistante il fabbricato, una striscia di resede esclusivo sul lato posteriore del fabbricato, e due tettoie poste rispettivamente sul lato est ed ovest del resede antistante il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dai genitori.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/02/2008
Reg. gen. 4698 - Reg. part. 808
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 15/11/2010
Reg. gen. 21204 - Reg. part. 13031
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 16/11/2023
Reg. gen. 22111 - Reg. part. 16136
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura