

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2023 del R.G.E.

## A SOSTITUZIONE DELLA PERIZIA PRECEDENTE DATATA 29.08.2024

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



All'udienza del 16/05/2024, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 3283198260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Corso Giacomo Matteotti 48

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato di tre piani fuori terra e precisamente l'unità immobiliare posta al piano secondo (terzo fuori terra) avente accesso tramite ingresso e vano scala comune, dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo, da un disimpegno comune con l'abitazione posta a sud sullo stesso pianerottolo ed infine dalla prima porta a destra; composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina con ripostiglio, due camere e bagno, oltre due locali mansarda nel sottotetto e soffitta.

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 il giorno 12 luglio 2024 alle ore 11:00, presente il debitore e il Dott. Andrea Pinta dell'I.V.G. di Pisa quale custode giudiziario dei beni pignorati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La documentazione catastale è stata integrata con la visura storica, la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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)

L'esecutato ha dichiarato di essere di stato libero.

## CONFINI

L'immobile confina a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e disimpegno a comune con sub. 44/43 e 30, ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con Via E. Curiel, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,79 mq	75,34 mq	1	75,34 mq	3,20 m	2
Mansarda	31,27 mq	28,21 mq	0,7	19,75 mq	2,40 m	3
Soffitta	22,41 mq	27,00 mq	0,33	8,91 mq	1,90 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2002 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 315, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 415,75 Piano 2
Dal 14/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 315, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 415,75 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 28/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 315, Sub. 29 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 237,57 Piano 2
Dal 28/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 315, Sub. 44 graff. Sub. 43 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 326,66 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	315	44		A2	1	5,5 vani	113 mq	326,66 €	2-3	Sub. 43

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è stata aggiornata mediante primo DOCFA per recupero situazione pregressa creando nuova unità immobiliare identificata con il sub. 43 relativamente ai locali sottotetto, successivamente è stato eseguito secondo DOCFA per fusione tra il sub. 29 e il sub. 43. Tale fusione ha creato il nuovo sub. 44 graffato con il sub. 43.

Si segnala che in fase di recupero dei locali sottotetto gli uffici catastali hanno voluto l'apposizione di riserva 1 in quanto non presente il titolo di proprietà, ovvero che i locali sottotetto non sono citati nell'atto di provenienza.

Non è stato sufficiente allegare l'atto di provenienza (All. 08) e il rilievo del G.E. ai sensi dell'art. 934 cc.

## PRECISAZIONI

Come specificato nella certificazione notarile in atti e allegata alla presente relazione, l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) al Foglio 15, Particella 315, Subalterno 7 è stato soppresso il 31.01.2008 ed ha generato i Subalterni 29, 30 (venduto) e 31 bene comune non censibile.

Con atto di compravendita del 05.03.2015 numero di repertorio 43324/24945 Notaio Mancioffi Nicola di Cascina (PI), trascritto a Pisa il 09.03.2015 al n. di particolare 2373, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) al Foglio 15, Particella 315, Subalterno 30 e la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente.

## PARTI COMUNI

Sono parti comuni l'ingresso a comune con i sub. 44/43 e 30 identificato con il sub. 31, il vano scala e le proporzionali quote di comproprietà su tutti gli enti e servizi comuni del maggior fabbricato condominiale di cui l'immobile in oggetto fa parte. Sono comunque parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza del notaio Pietro Cappelli di Pisa, l'immobile non risulta gravato da servitù, censi, livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato condominiale di cui fa parte il bene oggetto di perizia è realizzato con struttura portante in muratura, tamponamenti in laterizio, copertura a capanna con manto in tegole di cotto, gronde e pluviali in rame. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il condominio è dotato di citofono e vano scale condominiale. Le condizioni generali del fabbricato sono sufficienti. L'appartamento oggetto di stima è posto al secondo piano di detto fabbricato ed è dotato di pavimenti in piastrelle di monocottura con battiscopa sempre in ceramica monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Soffitti con volta "a padiglione", quello del soggiorno non intonacato e lasciato a vista, il locale cucina presenta, invece, un solaio in acciaio, legno e laterizio di recente realizzazione con scale a giorno per l'accesso al piano sottotetto. Portone di ingresso blindato, porte in legno tamburato, finestre in legno e vetro camera, persiane in legno color grigio chiaro, soglie e davanzali in marmo. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca utilizzabile anche come doccia, con pavimenti e rivestimenti ceramici. Rubinetteria in ottone cromato. La cucina presenta un rivestimento in piastrelle ceramiche nella zona cottura. Il tutto si trova in sufficiente stato conservativo, gli infissi esterni avrebbero però bisogno di manutenzione.

Come già scritto, dalla cucina si accede tramite scala a giorno al piano sottotetto dove, troviamo un piccolo pianerottolo di arrivo che disimpegna due locali attualmente adibiti a camere dotate di pavimento in laminato effetto legno, di lucernari a tetto, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico. Dalla camera più grande si accede ad un altro locale sottotetto (soffitta) che si trova sopra il soggiorno sottostante, porzione della volta è stata pavimentata perimetralmente. All'interno di questo locale vi è un barbecue in muratura, un pilozzo in ceramica e un grande serbatoio verticale in polietilene per l'acqua con funzione di autoclave. Presente impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario, tutti sottotraccia. Nella Certificazione di abitabilità del 6 aprile 2010 (All. 14) sono state allegate la Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) del nuovo impianto gas dal contatore ai servizi cucina e caldaia e la Di.Co. dell'impianto elettrico. La cucina e il locale sottotetto soprastante sono dotati di impianto di condizionamento, termosifoni in alluminio (anche le due camere al piano sottotetto



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e, da quanto dichiarato dal debitore stesso, dai suoi genitori e dalla nipote minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2002 al 14/11/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mancioffi Nicola	28/01/2002	15013	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizi di Pubblicità immobiliare di PISA	30/01/2002	1666	1210
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/11/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pietro Cappelli	14/11/2005	18518	4344
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizi di Pubblicità immobiliare di PISA	16/11/2005	24926	14257
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate di Pisa	16/11/2005	6095	1T		

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 Pisa aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 16/11/2005  
Reg. gen. 24927 - Reg. part. 5608  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Cappelli Pietro  
N° repertorio: 18519  
N° raccolta: 4345  
Note: Dal 2014 ING DIRECT N.V. ha cambiato denominazione in ING.BANK N.V.

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 08/02/2024  
Reg. gen. 2544 - Reg. part. 1843  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento grava sul sub.7 che è stato soppresso in data 31/01/2008 ed ha generato i sub. 29, 30 (venduto) e 31 bene comune non censibile. Il sub. 30 è stato venduto con atto ai rogiti del notaio Mancioppi Nicola in data 5 marzo 2015, rep. 43324, racc. 24945, trascritto a Pisa il 9 marzo 2015 al n. 2373 di registro particolare.

### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Pisa il 06/10/2014  
Reg. gen. 14240 - Reg. part. 1708  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Foglio 15, particella 315, sub. 30



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade negli Assetti Insediativi "Aree Urbane Storiche", patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche - Edifici di valore architettonico definito dall'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina.

Sono consentite modalità di intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia R1 (Art. 10 Piano Particolareggiato per il Centro Storico). (All. 18)

## 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.

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito prima del 1° settembre 1967. Per modifiche successivamente realizzate è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 294/79 in data 10 dicembre 1979 (All. 10); per lavori di ristrutturazione e suddivisione in due unità immobiliari è stata presentata al Comune di Cascina la Denuncia di Inizio Attività n. 641/2007 del 7 settembre 2007 (All. 11); in data 27 settembre 2007 è stata presentata la comunicazione di Inizio Lavori (All. 12); in data 11 dicembre 2008 è stata presentata la comunicazione di Fine Lavori (All. 13); in data 8 aprile 2010 con protocollo n. 9884 è stata presentata la certificazione di abitabilità. (All. 14)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla DIA n. 641/2007.

La cucina è stata realizzata al posto dell'unica camera con superficie utile non inferiore a mq. 14,00 (art. 28, comma 6, lett. e, del Regolamento Edilizio Unitario). È stata demolita la volta in muratura che la copriva, ed è stato realizzato un solaio con travi metalliche con profilati IPE 160, travetti in legno e mezzane in cotto. La modifica non è presente nella DIA n. 641/07, mentre nel progetto strutturale depositato al Genio Civile pratica n. 1548/07 (All. 15, 16, 17) si dichiara che tale solaio fosse già esistente con allegati elaborati grafici architettonici artefatti rispetto a quanto depositato al Comune di Cascina. I tre locali sottotetto, attualmente utilizzati come due camere e soffitta, non sono presenti negli elaborati grafici della DIA n. 641/07. La parete che divideva il disimpegno dalla camera (ora cucina) è stata demolita. Sempre nella cucina è stata realizzata una scala a giorno con struttura autoportante per l'accesso al piano sottotetto. Si osserva che il locale sottotetto più piccolo, ovvero quello con ingresso di fronte al pianerottolo di arrivo della scala a giorno, insiste sopra all'unità

immobiliare identificata con il sub. 30 e venduta al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del Notaio Mancioffi di Navacchio il giorno 5 marzo 2015.

Si rimanda al capitolo relativo alla regolarità catastale per quanto riguarda la dimostrazione della titolarità esclusiva dei locali sottotetto.

#### SANABILITA' DEGLI ABUSI

La demolizione della volta con successiva realizzazione del solaio non è un intervento consentito dalle Norme Tecniche per la classificazione tipologica dell'edificio in questione, dove è prevista la categoria di intervento R1 - Ristrutturazione edilizia con parziale trasformazione dell'organismo edilizio.

Non essendoci la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria, dato che l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica, si dovrà applicare l'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi. A seguito di incontro con il tecnico comunale, non si è potuto stabilire con certezza l'ammontare della sanzione pecuniaria che, come dichiarato dal funzionario tecnico, è stabilita di volta in volta dall'ufficio in seduta plenaria durante l'istruttoria.

Si procede comunque ad un calcolo approssimativo della sanzione tenuto conto delle indicazioni generali ricevute:

come valore si prende il valore medio OMI che, al momento della stima, equivale a 1.475,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni civili. La superficie lorda dei locali sottotetto abitabili si calcola secondo il D.P.R. 138/98, ovvero la superficie lorda fino all'altezza interna di 1,50 ml. che è di 28,21 mq.

Dato che i due locali sottotetto ricavati a seguito della realizzazione del nuovo solaio hanno un rapporto aeroilluminante (R.A.I.) inferiore ad 1/8 della superficie degli ambienti e che gli stessi hanno un'altezza media inferiore a 2,30 ml, si possono considerare ambienti di servizio alla stregua di disimpegni, ripostigli, ecc. Il valore da considerare sarà quindi ridotto della metà ovvero  $1.475 \times 50\% = 737,50$  €/mq. Si considera invece la soffitta come già esistente e non oggetto di sanzione.

#### CALCOLO DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA EX. ART. 37 D.P.R. 380/2001

$737,50 \text{ €/mq} \times 3 \times 28,21 \text{ mq.} = \text{€ } 62.414,62$

Spese tecniche per la presentazione della pratica = € 3.200,00

Diritti e rimborso spese Comune di Cascina = € 165,00

Totale = € 65.779,633 che si arrotondano a € 67.000,00.

La cucina dovrà essere spostata nel locale soggiorno come indicato nella DIA n. 641/2007 e dovrà essere realizzata la parete divisoria per ricreare il disimpegno tra la camera e il soggiorno. Tali modifiche hanno un costo di € 2.000,00 come da computo metrico allegato (All. 19).

#### OPERE STRUTTURALI

Dovrà essere eseguito un sopralluogo da parte di Ingegnere abilitato al fine di stabilire, anche mediante saggi invasivi, se le strutture realizzate rispondano alle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni. Successivamente dovrà essere depositato il progetto strutturale al Genio Civile. Allo stato delle cose risulta impossibile per lo scrivente definire l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione strutturale delle opere abusive.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto dichiarato dal debitore, non vi è un amministratore di condominio, non ci sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e non ci sono spese condominiali insolute.

## 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) - Corso Giacomo Matteotti 48  
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato di tre piani fuori terra e precisamente l'unità immobiliare posta al piano secondo (terzo fuori terra) avente accesso tramite ingresso e vano scala comune, dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo, da un disimpegno comune con l'abitazione posta a sud sullo stesso pianerottolo ed infine dalla prima porta a destra; composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina con ripostiglio, due camere e bagno, oltre due locali mansarda nel sottotetto e soffitta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 315, Sub. 44, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono

considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

I dati OMI per il Comune di Cascina forniscono valori compresi tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00 per le abitazioni civili in normale stato manutentivo;

il Borsino Immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.600,00 per le abitazioni in stabili di fascia media e condizioni manutentive normali;

Da una ricerca sugli annunci immobiliari della zona su abitazioni simili con superficie commerciale tra i 60 e 100 mq fornisce valori compresi tra i €/mq 1.400,00 e €/mq 1.600,00 con condizioni di manutenzione normali.

La ricerca di immobili simili compravenduti nell'ultimo anno non ha dato risultati apprezzabili ad eccezione di un immobile posto in Via Curtatone 62 e compravenduto il giorno 20 settembre 2023 alla cifra di € 82.000,00 per una superficie commerciale di 58,00 mq. Ovvero per un valore di €/mq 1.414,00

Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Corso Giacomo Matteotti 48	104,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 145.600,00	100,00%	€ 145.600,00
Valore di stima:					€ 145.600,00

**Valore di stima: € 145.000,00 in cifra tonda**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione pecuniaria Art. 37 DPR 380/2001	67000,00	€
Spese per messa in pristino camera e cucina	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 76.000,00**

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Certificazione notarile
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
4. Visura catastale storica
5. Planimetria catastale
6. Rilievo metrico dell'immobile
7. Documentazione fotografica
8. Atto di provenienza Notaio Cappelli anno 2005
9. Atto Mancioppi anno 2015
10. Dichiarazione di irreperibilità Concessione Edilizia n. 249/1979
11. DIA n. 641/2007 e planimetrie
12. Comunicazione inizio lavori
13. Fine lavori e tavole Variante Finale DIA n. 641/2007
14. Abitabilità anno 2010
15. Deposito Genio Civile prot. 214262 del 10/08/2007 e tavola strutturale
16. Deposito Genio Civile della variante, fine lavori e tavola di variante
17. Tavole architettoniche allegate al Deposito del Genio Civile
18. Estratto Piano Particolareggiato Centro Storico di Cascina
19. Computo Metrico Estimativo opere per la messa in pristino
20. Ricevute DOCFA di avvenuta Dichiarazione e Variazione



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Corso Giacomo Matteotti 48  
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato di tre piani fuori terra e precisamente l'unità immobiliare posta al piano secondo (terzo fuori terra) avente accesso tramite ingresso e vano scala comune, dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo, da un disimpegno comune con l'abitazione posta a sud sullo stesso pianerottolo ed infine dalla prima porta a destra; composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina con ripostiglio, due camere e bagno, oltre due locali mansarda nel sottotetto e soffitta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 315, Sub. 44, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade negli Assetti Insediativi "Aree Urbane Storiche", patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche - Edifici di valore architettonico definito dall'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina. Sono consentite modalità di intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia R1 (Art. 10 Piano Particolareggiato per il Centro Storico).

**Prezzo base d'asta: € 76.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Corso Giacomo Matteotti 48		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 315, Sub. 44 graff Sub. 43, Categoria A/2	<b>Superficie</b>	104,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato di tre piani fuori terra e precisamente l'unità immobiliare posta al piano secondo (terzo fuori terra) avente accesso tramite ingresso e vano scala comune, dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo, da un disimpegno comune con l'abitazione posta a sud sullo stesso pianerottolo ed infine dalla prima porta a destra; composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina con ripostiglio, due camere e bagno, oltre due locali mansarda nel sottotetto e soffitta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e, da quanto dichiarato dal debitore stesso, dai suoi genitori e dalla nipote minorenni.		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 16/11/2005  
Reg. gen. 24927 - Reg. part. 5608  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Cappelli Pietro  
N° repertorio: 18519  
N° raccolta: 4345  
Note: Dal 2014 ING DIRECT N.V. ha cambiato denominazione in ING.BANK N.V.

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 08/02/2024  
Reg. gen. 2544 - Reg. part. 1843  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento grava sul sub.7 che è stato soppresso in data 31/01/2008 ed ha generato i sub. 29, 30 (venduto) e 31 bene comune non censibile. Il sub. 30 è stato venduto con atto ai rogiti del notaio Mancioppi Nicola in data 5 marzo 2015, rep. 43324, racc. 24945, trascritto a Pisa il 9 marzo 2015 al n. 2373 di registro particolare.

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Pisa il 06/10/2014  
Reg. gen. 14240 - Reg. part. 1708  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Foglio 15, particella 315, sub. 30

